

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

THONON AGGLOMERATION

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHENS-SUR-LEMAN



REGLEMENT ECRIT

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DU 30 OCTOBRE 2018

Groupement

PLURIS - P. HAUTCOEUR

REVISION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
A Thonon-les-Bains, le

Le Président

Jean NEURY

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	17
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	25
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD.....	33
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	41
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	46
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	55
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	55
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	62
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N.....	62

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHENS-SUR-LEMAN dans le département de la Haute-Savoie.

ARTICLE 2 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

L'accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.

Les constructions annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Ces constructions annexes sont isolées de la construction principale.

Ne sont pas considérées comme des constructions annexes les piscines et les constructions ne générant pas de surface de plancher, ouvertes sur plusieurs cotés (exemples : abris à automobiles, abris à vélos...).

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel. Les piscines sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol telle que définie ci-dessus.

L'unité foncière

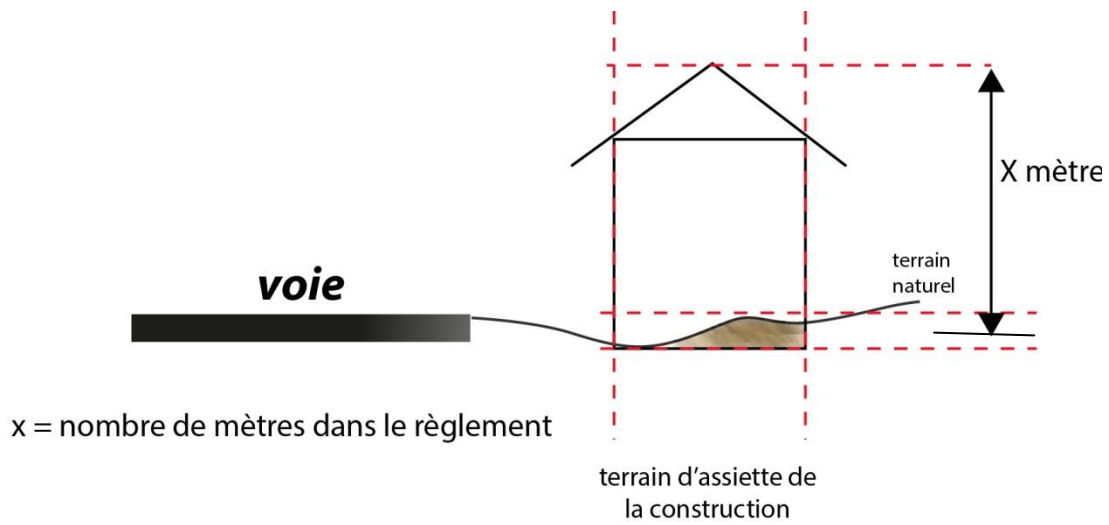
C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Calcul de la hauteur

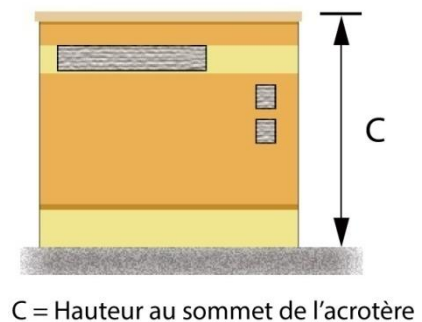
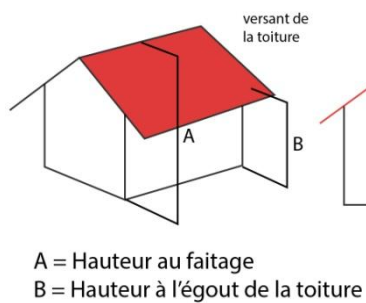
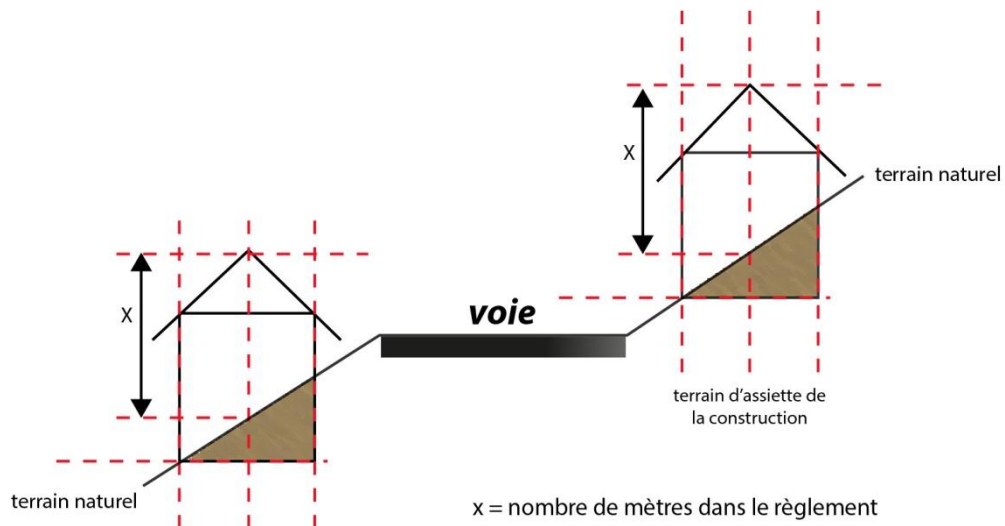
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faitage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



L'aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

Voie distance minimale de recul bâtiment existant extension autorisée extension interdite	– par rapport à la limite des voies (article 6) tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
limite séparative recul fixé par le P.L.U bâtiment existant extension autorisée extension interdite	– par rapport à la limite séparative (article 7) tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative
H h Bâtiment existant Extension autorisée Extension interdite H Hauteur du bâtiment h Hauteur fixée par le PLU	– par rapport à la hauteur toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 7 catégories de zones.

La zone urbaine UA où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine UB où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UC où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UD où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement

La zone urbaine UE où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAU comprenant 3 secteurs IAUa, IAUb et IAUc où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant 3 secteurs A1, A2 et Apa où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant 11 secteurs NI, Nle, Np, Nd, Nn, Nr, Nb, Ngv, Ne, Ns, et Nc où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux des anciens villages et hameaux. A ce titre, toutes les zones UA sont identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme visant à protéger les immeubles à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs:

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'entrepôt à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par unité foncière.

Pour toute construction ou opération créant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 12 logements, un minimum d'un quart de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

Dans le secteur identifié au document graphique du règlement au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme (Rue du Léman et centre bourg)

- Les locaux situés en rez-de-chaussée sur rue à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureaux doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement d'affectation, être destinés aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux.

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement joint en annexe, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Aucun rejet ne peut être dirigé vers le réseau d'évacuation propre et exclusif à la voirie départementale.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Pour toute construction, les extensions, branchements et raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront enterrés ou encastrés en façade.

ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,30 m, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique et aux voies piétonnes et cyclables.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 1,50 m et 3 m à partir de la limite des voies.

Cette disposition ne s'applique pas

- aux constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,30 m. Au-delà de 1,30 m, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 8 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions et leurs abords

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les affouillements du sol ne pourront excéder 1,50 m (hors accès aux stationnements souterrains ou locaux en sous-sol).

Pour toute construction neuve, la composition et la proportion des volumes et des façades devront s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions patrimoniales du secteur. Un soin particulier sera apporté aux espaces de transition (petits jardins, clos, petits parcs, vergers...) qui devront être définis dans le dossier de demande d'autorisation de construire. Pour la réhabilitation des bâtiments anciens traditionnels constitutifs du patrimoine rural de la commune, les matériaux employés ainsi que leur mise en œuvre devront impérativement recourir à des procédés traditionnels.

Dans tous les cas, les voies internes destinées à la circulation automobile (accès de garages, etc...) ne pourront avoir une pente supérieure à 15%.

Les constructions de type « chalet » (madriers ou rondins assemblés à mi-bois) sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone afin de préserver le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Toitures :

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de teinte brun-rouge. L'emploi d'autres matériaux ou d'autres couleurs peuvent être autorisés si les caractéristiques architecturales de la construction projetée et des constructions environnantes le justifient.

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente des toitures sera comprise entre 50% et 70%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie et limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction projetée par unité foncière.

Les terrasses de toit aménagées dans les combles des bâtiments anciens traditionnels sont interdites. La création d'éventuels chiens-assis devra respecter la typologie des bâtiments existants tant par leurs dimensions que par leurs proportions.

Les toitures de piscines n'entrent pas dans le champ d'application du présent article, à condition que la composition des dites toitures soit en structure légère, translucide et démontable.

Façades :

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades. Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade sous réserve de justification. Les garde-corps des balcons et des loggias devront s'harmoniser avec les autres matériaux. Par exemple, les matériaux réfléchissants et brillants sont interdits.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. Dans tous les cas, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur ou reconstitués en cas de remaniements précédents et non-conformes aux caractéristiques architecturales originelles. Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture. Les volets seront à battants.

En cas de nouvelles ouvertures dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments anciens traditionnels, leurs proportions et leurs dimensions devront respecter celles de l'existant. Exceptionnellement, en cas d'utilisation nouvelle d'un volume, ou de l'implantation de destinations nouvelles, un traitement contemporain des baies pourra être accepté. Il devra être justifié dans tous les cas.

Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée. Les caissons de volets roulants extérieurs apparents et en débord des façades sont interdits ainsi que les dispositifs techniques de type climatisation.

On aura recours à des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés en harmonie avec des exécutions traditionnelles.

Clôtures :

Les clôtures devront s'harmoniser avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire voie doublées ou non d'une haie végétale. Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, sans essences monovariétales persistantes de type thuyas,
- soit par des murs pleins à condition qu'ils soient réalisés en moellons de pierres locales appareillés de façon traditionnelle. Les murs et murets recouverts de crépis sont interdits ainsi qu'en pierre reconstituée ou en éléments préfabriqués de toutes sortes.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des

carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Les murs et murets existants en moellons de pierres locales doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Accessoires :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

Pour les constructions neuves, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...) sont admis en toiture à condition de faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture. Ils sont interdits dans le cas de réhabilitation des toitures des bâtiments anciens traditionnels.

ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération de construction ou dans son environnement immédiat.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Pour des raisons de sécurité incendie, les emplacements de stationnement en sous-sol ne seront pas cloisonnés.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par logement ou surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par opération de 1 à 3 logements: - Par opération de 4 logements ou plus : Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places par logement 2 places par logement, dont 20 % en extérieur + 1 place visiteur par tranche de 4 logements
<u>Commerce / Artisanat / Bureaux / Hébergement hôtelier:</u> - Par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u> - <u>Habitation / Bureaux</u> : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées est celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

Dans le secteur identifié au document graphique du règlement au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme (Rue du Léman et centre bourg)

Les normes de stationnement pour les commerces et bureaux sont fixées à 2 places par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension destinés à une urbanisation de densité moyenne.

ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les constructions destinées à l'artisanat ou à l'entrepôt compatibles avec l'environnement à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière,

Pour toute construction ou opération créant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 12 logements, un minimum d'un quart de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement joint en annexe, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Aucun rejet ne peut être dirigé vers le réseau d'évacuation propre et exclusif à la voirie départementale.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Pour toute construction, les extensions, branchements et raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront enterrés ou encastrés en façade.

ARTICLE 5 UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,30 mètre, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique et aux voies piétonnes et cyclables.

Dispositions générales

Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite des voies.

Les constructions ne générant pas de surface de plancher, ouvertes sur plusieurs cotés, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'emprise au sol de 15 m² maximum (exemples : abris à automobiles, abris à vélos...) peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre à partir de la limite des voies.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,30 mètre. Au-delà de 1,30 mètre, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée dans le cas de :

- constructions annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- constructions ne générant pas de surface de plancher, ouvertes sur plusieurs cotés, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'emprise au sol de 15 m² maximum (exemples : abris à automobiles, abris à vélos...)

Les piscines devront respecter un recul minimum de 4 mètres quelles que soient leurs dimensions.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 8 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes, aux constructions ne générant pas de surface de plancher et aux piscines. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,30 mètre. Au-delà de 1,30 mètre, seul le surplus est pris en compte.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (comprises entre 40 % et 70 %), la hauteur au faitage ne devra pas excéder 9 mètres.
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 15%), la hauteur au sommet de l'acrotère ne devra pas excéder 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR

Constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les affouillements du sol ne pourront excéder 1,50 m (hors accès aux stationnements souterrains ou locaux en sous-sol).

Dans tous les cas, les voies internes destinées à la circulation automobile (accès de garages, etc...) ne pourront avoir une pente supérieure à 15%.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 m.

Les constructions de type « chalet » (madriers ou rondins assemblés à mi-bois) sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

Dans le cas de toitures en pente, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 70%. Ces règles ne s'appliquent aux constructions annexes et aux constructions ne générant pas de surface de plancher.

Les toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 15%) sont autorisées.

Les toitures de piscines n'entrent pas dans le champ d'application du présent article, à condition que la composition desdites toitures soit en structure légère, translucide et démontable.

Seuls les matériaux d'aspect « tuile de terre cuite » de teinte brun rouge ou brun jaune ou d'aspect « tuile ardoisée en terre cuite » sont autorisés.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre.

Les clôtures pourront être constituées soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire voie doublées ou non d'une haie végétale, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm. Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Pour des raisons de sécurité incendie, les emplacements de stationnement en sous-sol ne seront pas cloisonnés.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par logement ou surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par logement : - Par opération de 3 logements ou plus : Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places dont 1 couverte + 1 place visiteur par tranche de 3 logements
<u>Artisanat / Bureaux / Hébergement hôtelier :</u> - Par tranche de 30 m ² de surface de plancher <u>Commerce :</u> - Par tranche de 10 m ² de surface de plancher	1 place 1 place
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u> - <u>Habitation / Bureaux</u> : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées est celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 60% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié en bordure des limites de propriétés voisines et sur une profondeur de 2 mètres.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre par 4 places de stationnement.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'extension destinés à une urbanisation de densité faible.

ARTICLE 1 UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs:

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'entrepôt compatibles avec l'environnement à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière,
- Les constructions annexes limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière.

Pour toute construction ou opération créant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 12 logements, un minimum d'un quart de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

ARTICLE 3 UC : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 UC : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement joint en annexe, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les

aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Aucun rejet ne peut être dirigé vers le réseau d'évacuation propre et exclusif à la voirie départementale.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Pour toute construction, les extensions, branchements et raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront enterrés ou encastrés en façade.

ARTICLE 5 UC : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,30 mètre, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique et aux voies piétonnes et cyclables.

Dispositions générales

Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite des voies.

Les constructions ne générant pas de surface de plancher, ouvertes sur plusieurs cotés, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'emprise au sol de 15 m² maximum (exemples : abris à automobiles, abris à vélos...) peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre à partir de la limite des voies.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 7 UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,30 mètre. Au-delà de 1,30 mètre, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée dans le cas de :

- constructions annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- constructions ne générant pas de surface de plancher, ouvertes sur plusieurs cotés, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'emprise au sol de 15 m² maximum (exemples : abris à automobiles, abris à vélos...)

Les piscines devront respecter un recul minimum de 4 mètres quelles que soient leurs dimensions.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 8 UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes, aux constructions ne gérant pas de surface de plancher et aux piscines. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,30 mètre. Au-delà de 1,30 mètre, seul le surplus est pris en compte.

ARTICLE 9 UC : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 UC : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (comprises entre 40 % et 70 %), la hauteur au faitage ne devra pas excéder 9 mètres.
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 15%), la hauteur au sommet de l'acrotère ne devra pas excéder 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UC : ASPECT EXTERIEUR

Constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les affouillements du sol ne pourront excéder 1,50 m (hors accès aux stationnements souterrains ou locaux en sous-sol).

Dans tous les cas, les voies internes destinées à la circulation automobile (accès de garages, etc...) ne pourront avoir une pente supérieure à 15%.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 m.

Les constructions de type « chalet » (madriers ou rondins assemblés à mi-bois) sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

Dans le cas de toitures en pente, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 70%. Ces règles ne s'appliquent aux constructions annexes et aux constructions ne générant pas de surface de plancher.

Les toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 15%) sont autorisées.

Les toitures de piscines n'entrent pas dans le champ d'application du présent article, à condition que la composition desdites toitures soit en structure légère, translucide et démontable.

Seuls les matériaux d'aspect « tuile de terre cuite » de teinte brun rouge ou brun jaune ou d'aspect « tuile ardoisée en terre cuite » sont autorisés.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre.

Les clôtures pourront être constituées soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire voie doublées ou non d'une haie végétale, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm. Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE 12 UC : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Pour des raisons de sécurité incendie, les emplacements de stationnement en sous-sol ne seront pas cloisonnés.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par logement ou surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par logement : - Par opération de 3 logements ou plus : Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places dont 1 couverte + 1 place visiteur par tranche de 3 logements
<u>Artisanat / Bureaux / Hébergement hôtelier :</u> - Par tranche de 30 m ² de surface de plancher <u>Commerce :</u> - Par tranche de 10 m ² de surface de plancher	1 place 1 place
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u> - <u>Habitation / Bureaux</u> : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées est celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

ARTICLE 13 UC : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 60% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié en bordure des limites de propriétés voisines et sur une profondeur de 2 mètres.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre par 4 places de stationnement.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

La zone UD correspond à des secteurs d'extension existants qui n'ont pas vocation à se développer au vu des dispositions de la loi Littoral.

ARTICLE 1 UD : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, à l'industrie, l'artisanat,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UD : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur UD1:

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 2 logements par unité foncière,
- Les constructions annexes limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière.

En secteur UD2:

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU,
- Les constructions annexes limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière.

ARTICLE 3 UD : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

ARTICLE 4 UD : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement joint en annexe, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Aucun rejet ne peut être dirigé vers le réseau d'évacuation propre et exclusif à la voirie départementale.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Pour toute construction, les extensions, branchements et raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront enterrés ou encastrés en façade.

ARTICLE 5 UD : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,30 mètre, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique et aux voies piétonnes et cyclables.

Dispositions générales

Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite des voies.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 7 UD : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,30 mètre. Au-delà de 1,30 mètre, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres,

Les piscines devront respecter un recul minimum de 4 mètres quelles que soient leurs dimensions.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 8 UD : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 UD : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 UD : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (comprises entre 40 % et 70 %), la hauteur au faitage ne devra pas excéder 9 mètres.
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 15%), la hauteur au sommet de l'acrotère ne devra pas excéder 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UD : ASPECT EXTERIEUR

Constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les affouillements du sol ne pourront excéder 1,50 m (hors accès aux stationnements souterrains ou locaux en sous-sol).

Dans tous les cas, les voies internes destinées à la circulation automobile (accès de garages, etc...) ne pourront avoir une pente supérieure à 15%.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 m.

Les constructions de type « chalet » (madriers ou rondins assemblés à mi-bois) sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

Dans le cas de toitures en pente, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 70%. Ces règles ne s'appliquent aux constructions annexes et aux constructions ne générant pas de surface de plancher.

Les toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 15%) sont autorisées.

Les toitures de piscines n'entrent pas dans le champ d'application du présent article, à condition que la composition des dites toitures soit en structure légère, translucide et démontable.

Seuls les matériaux d'aspect « tuile de terre cuite » de teinte brun rouge ou brun jaune ou d'aspect « tuile ardoisée en terre cuite » sont autorisés.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre.

Les clôtures pourront être constituées soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire voie doublées ou non d'une haie végétale, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm. Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE 12 UD : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Pour des raisons de sécurité incendie, les emplacements de stationnement en sous-sol ne seront pas cloisonnés.

Logement ou	Nombre de places par logement ou surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par logement : Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places dont 1 couverte
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u> - <u>Habitation / Bureaux</u> : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

ARTICLE 13 UD : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 60% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié en bordure des limites de propriétés voisines et sur une profondeur de 2 mètres.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectif. Elle est occupée principalement par des équipements publics communaux.

ARTICLE 1 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'entrepôt, ou à l'hébergement hôtelier,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions les constructions destinées au commerce et aux bureaux à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par activité.

ARTICLE 3 UE : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

ARTICLE 4 UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement joint en annexe, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Aucun rejet ne peut être dirigé vers le réseau d'évacuation propre et exclusif à la voirie départementale.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Pour toute construction, les extensions, branchements et raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront enterrés ou encastrés en façade.

ARTICLE 5 UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre de la limite des voies.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 7 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,30 m. Au-delà de 1,30 m, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 8 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 UE : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 UE : ASPECT EXTERIEUR

Constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE 12 UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Les zones IAU correspondent à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones.

Sur la commune de CHENS SUR LEMAN, on distingue trois secteurs : IAUa IAUb et IAUc.

ARTICLE 1 IAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

En secteur IAUc

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,

ARTICLE 2 IAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous secteurs

L'urbanisation est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Chaque opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou de la phase prévue (cf. Orientations d'aménagement et de programmation).

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

Pour toute construction ou opération créant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 12 logements, un minimum d'un quart de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

En secteur IAUa

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'entrepôt compatibles avec l'environnement à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par unité foncière,

Dans le secteur identifié au document graphique du règlement au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme (Rue du Léman et centre bourg), les locaux situés en rez-de-chaussée sur rue doivent être destinés aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux.

En secteur IAUb

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'entrepôt compatibles avec l'environnement à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière,
- Les constructions annexes limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière.

En secteur IAUC

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'entrepôt compatibles avec l'environnement à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par unité foncière,
- Les constructions annexes limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière.

ARTICLE 3 IAU: ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Sauf dispositions contraires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 IAU: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement joint en annexe, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Aucun rejet ne peut être dirigé vers le réseau d'évacuation propre et exclusif à la voirie départementale.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Pour toute construction, les extensions, branchements et raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront enterrés ou encastrés en façade.

ARTICLE 5 IAU: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie. Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture jusqu'à 1,30 m, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques, privées et chemins ruraux ouverts à la circulation publique et aux voies piétonnes et cyclables.

Dispositions générales

⇒ En secteur IAUA

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 1,50 mètre et 3 mètres à partir de la limite des voies.

⇒ En secteurs IAUB et IAUC

Sauf dispositions contraires précisées aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite des voies.

⇒ En secteur IAUB

Les constructions ne générant pas de surface de plancher, ouvertes sur plusieurs cotés, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'emprise au sol de 15 m² maximum (exemples : abris à automobiles, abris à vélos...) peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre à partir de la limite des voies.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 7 IAU: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,30 m. Au-delà de 1,30 m, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

⇒ En secteur IAUA

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimum de 2 mètres,

⇒ En secteurs IAUB et IAUC

Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée dans le cas de :

- constructions annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- constructions ne générant pas de surface de plancher, ouvertes sur plusieurs cotés, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'emprise au sol de 15 m² maximum (exemples : abris à automobiles, abris à vélos...)

Les piscines devront respecter un recul minimum de 4 mètres quelles que soient leurs dimensions.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 8 IAU: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 IAU: EMPRISE AU SOL

⇒ En secteurs IAUA et IAUB

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

⇒ En secteur IAUC

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 IAU: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

⇒ En secteur IAUA

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

⇒ En secteurs IAUB et IAUC

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (comprises entre 40 % et 70 %), la hauteur au faitage ne devra pas excéder 9 mètres.
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 15%), la hauteur au sommet de l'acrotère ne devra pas excéder 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 IAU: ASPECT EXTERIEUR

Constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les affouillements du sol ne pourront excéder 1,50 m (hors accès aux stationnements souterrains ou locaux en sous-sol).

Dans tous les cas, les voies internes destinées à la circulation automobile (accès de garages, etc...) ne pourront avoir une pente supérieure à 15%.

Les constructions de type « chalet » (madriers ou rondins assemblés à mi-bois) sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

Dans le cas de toitures en pente, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 70%. Ces règles ne s'appliquent aux constructions annexes et aux constructions ne générant pas de surface de plancher.

Les toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 15%) sont autorisées.

Les toitures de piscines n'entrent pas dans le champ d'application du présent article, à condition que la composition des dites toitures soit en structure légère, translucide et démontable.

Seuls les matériaux d'aspect « tuile de terre cuite » de teinte brun rouge ou brun jaune ou d'aspect « tuile ardoisée en terre cuite » sont autorisés.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre

Les clôtures pourront être constituées soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire voie doublées ou non d'une haie végétale, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm. Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE 12 IAU : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Pour des raisons de sécurité incendie, les emplacements de stationnement en sous-sol ne seront pas cloisonnés.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par logement ou surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par logement : - Par opération de 3 logements ou plus : Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places dont 1 couverte + 1 place visiteur par tranche de 3 logements
<u>Artisanat / Bureaux / Hébergement hôtelier :</u> - Par tranche de 30 m ² de surface de plancher <u>Commerce :</u> - Par tranche de 10 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u> - <u>Habitation / Bureaux</u> : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées est celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

Dans le secteur identifié au document graphique du règlement au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme (Rue du Léman et centre bourg)

Les normes de stationnement pour les commerces et bureaux sont fixées à 2 places par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 IAU: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 60% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A agricole recouvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, que cette richesse soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE 1 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs A1, A2 et Apa

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

En secteurs A1 et Apa:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux,
- L'aménagement, dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions autres qu'habitation,
- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU,
- Les constructions annexes à l'habitation limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière à condition d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur A1 :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole à condition que :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'exploitation,
 - que la surface de plancher du logement soit limitée à 40 m².
 - La construction du ou des bâtiments d'exploitation soit réalisée avant ou simultanément au logement.

En secteur A2:

- Les constructions de type « tunnels » nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières ;

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Les aménagements imperméabilisants réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent privilégier une infiltration naturelle in situ (revêtements naturels, espaces verts ...) et le stockage/recyclage de l'eau pour des usages domestiques ou l'irrigation. Les eaux pluviales ne seront pas évacuées directement vers des zones naturelles ni vers les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions générales :

Toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à :

- 18 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

ARTICLE 7 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE 8 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

⇒ *Bâtiment agricole*

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à :

- 12 mètres au faitage en secteur A1
- 8 mètres au faitage en secteur A2.

⇒ *Habitation*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés et plantés de manière à intégrer de façon correcte les bâtiments dans le paysage.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

La zone N correspond aux espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt de l'existence d'une exploitation forestière ou encore du caractère naturel de ces espaces, doivent être préservés.

Elle comprend 11 secteurs dénommés NI, Nle, Np, Nd, Nn, Nr, Nb, Ngv, Ne, Ns, et Nc

ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
 - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les aménagements liés à la valorisation des milieux naturels et à la mise en œuvre de mesures compensatoires,

En secteur NI :

- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation des constructions existantes sans changement de destination,
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- Les installations liées à l'accueil du public et répondant à des impératifs de sécurité et de salubrité,

En secteur Nle :

- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation des constructions existantes,
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- Les installations liées à l'accueil du public et répondant à des impératifs de sécurité et de salubrité,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient perméables et positionnées hors de la bande des 100 m à partir des rives du lac.

En secteur Nd :

- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU,

En secteur Ns :

- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU,
- Les constructions ou installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

En secteur Ne :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les aires de stationnement,

En secteur Ngv :

- Les plateformes pour caravanes, blocs sanitaires et local commun à condition que ces aménagements soient indispensables à la sédentarisation des gens du voyage.

En secteur Np :

- Les aires de stationnement et installations liées à la création d'un parking relais,

En secteur Nc :

- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes, sans changement de destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU,
- Le dépôt de matériaux inertes dès lors que le volume des matériaux n'excède pas une hauteur de 2 mètres et une superficie de 100 m² et qu'un écran végétal soit réalisé le long de la route départementale.

En secteur Nn :

- L'aménagement, dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions autres qu'habitation,
- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU,
- Les constructions annexes à l'habitation limitées à une seule par habitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière à condition d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation.
- Le changement de destination des constructions identifiées au document graphique du règlement au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme,

En secteur Nr :

- Les aménagements liés à la préservation des zones humides.

ARTICLE 3 N : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Les aménagements imperméabilisants réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent privilégier une infiltration naturelle in situ (revêtements naturels, espaces verts ...) et le stockage/recyclage de l'eau pour des usages domestiques ou l'irrigation. Les eaux pluviales ne seront pas évacuées directement vers des zones naturelles ni vers les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions générales :

⇒ ***En secteurs Ne, Ns et Nc***

Toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à :

- 18 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 7 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 8 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL

En secteurs Ne et Nc

Non réglementé.

En secteur Ns

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 1% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Ngv :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

Le secteur situé au lieudit « Caffetaz » peut accueillir trois emplacements maximum comportant chacun un chalet d'une surface de plancher maximale de 40 m² et un bloc sanitaire d'une surface de plancher maximale de 12 m².

En secteur Nle :

L'emprise au sol des aires de stationnements perméables ne peut excéder 10% de la superficie du secteur de zone.

ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

En secteur Ngv:

La hauteur est limitée à 4 mètres.

En secteur Ns :

La hauteur est limitée à 6 mètres.

En secteur Ne:

La hauteur est limitée à 12 mètres.

En secteur Nn:

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR

En tous secteurs

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En tous secteurs :

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

En secteur Np :

Les stationnements devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'environ un arbre pour quatre places.

Des franges boisées devront être créées en limite du secteur.