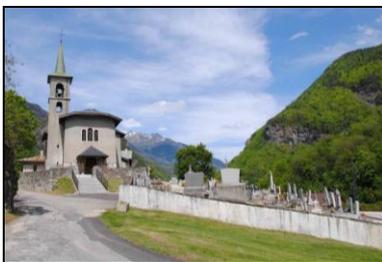


COMMUNE DE SAINT-MARCEL

Département de la Savoie



PLAN LOCAL D'URBANISME 4.1 Règlement



DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 septembre 2018

INTRODUCTION

1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R.123-4 et R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les territoires couverts par le plan local d'urbanisme. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend cinq titres :

TITRE I	Dispositions générales
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Les titres II à V comprennent les articles suivants :

Article 1 :	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 :	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 :	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 :	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 :	Surface minimale des terrains constructibles
Article 6 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 :	Emprise au sol des constructions
Article 10 :	Hauteur maximale des constructions
Article 11 :	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 :	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 15 :	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Article 16 :	Coefficient d'occupation des sols

N'oubliez pas que d'autres documents que ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain et en particulier les documents relatifs aux servitudes de Droit Public.

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 Saint-Marcel.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) dans les conditions précisées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

« a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; »

2. Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

a) Les périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le permis de démolir
- Les périmètres d'actions forestières
- Les règles du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 30 avril 2014.
- Les règles du Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'usine MSSA approuvé le 06 février 2014.
- Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère approuvé le 09 novembre 2016.

b) Les règles spécifiques des lotissements de moins de 10 ans ou des lotissements de plus de 10 ans dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du règlement :

1. Les zones urbaines – U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur Ua : Secteur urbanisé ancien, dense, à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Ub : Secteur urbanisé « récent », dense, à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Uc : Secteur d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat moins dense, accompagné ou non de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif. Un indice précise la hauteur maximale autorisée à l'article 10.

Secteur Uj : Secteur de jardins potagers.

Secteur Ue : Secteur destiné aux activités économiques artisanales et industrielles

Secteur Uea : Secteur destiné aux activités économiques artisanales.

Secteur Uei : Secteur destiné aux activités économiques industrielles.

2. Les zones à urbaniser – AU

Les zones à urbaniser englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur AUb : Secteur destiné prioritairement à l'habitat de forte à moyenne densité.

Secteur AUc : Secteur destiné prioritairement à l'habitat de moyenne densité.

3. Les zones agricoles – A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteurs Aa : Secteurs destinés à la protection des terres agricoles et du paysage.

Secteur Ab : Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place.

4. Les zones naturelles - N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Secteur N : Secteur naturel.

Secteur Nc : Secteur naturel traversé par une canalisation de transport de fluides.

Secteur Nd : Secteur naturel destiné à des dépôts de déchets inertes.

Secteur Ne et Nep : Secteur naturel dans lequel se trouve une activité économique – indice « p » pour sol pollué.

Secteur Nj : Secteur naturel occupé par des jardins potagers.

Secteur NL : Secteur naturel destiné aux sports et loisirs.

Secteur Np : Secteurs pollués ou potentiellement pollués selon les données BASOL.

Secteur Nef : Secteur correspondant à l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

Secteur Nzh : Secteur identifié comme zone humide par le CEN Savoie.

5. Les secteurs et indices

Les secteurs et indices complètent le zonage général et permettent, selon les nécessités d'urbanisme local, de différencier par un indice certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent :

Indice d : Bâtiment pouvant changer de destination.

Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Indice P : Bâtiment patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Indice z : Secteur soumis à un risque naturel, technologique ou d'inondation particulièrement fort limitant considérablement les possibilités d'urbanisation – se reporter au PPRN, PPRI ou PPRT.

6. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (plans de zonage) comportent par ailleurs :

- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (R.123-11 i) du Code de l'urbanisme).
- Les axes bruyants (RN 90 – catégorie 3 – bande de 100 m)
- Les secteurs concernés par le PPRN.
- Les secteurs concernés par le PPRT.
- Les secteurs concernés par le PPRI de l'Isère.
- Les secteurs concernés par la cartographie des aléas naturels.

Ces périmètres, qui se superposent aux zones du P.L.U., engendrent des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures définies à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE 5 MODIFICATIONS DES BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES A CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

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

ARTICLE 6 RAPPELS – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal en date du 02 mars 2017 (Art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 10 du règlement.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de la délibération du conseil municipal en date du 02 mars 2017 (Art. R.421-27 du Code de l'urbanisme).

La commune est classée en zone 3 au regard du risque sismique (zone de sismicité modérée).

Reconstruction à l'identique – article L.111-15 du Code de l'urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le PLU de Saint-Marcel autorise cette reconstruction.

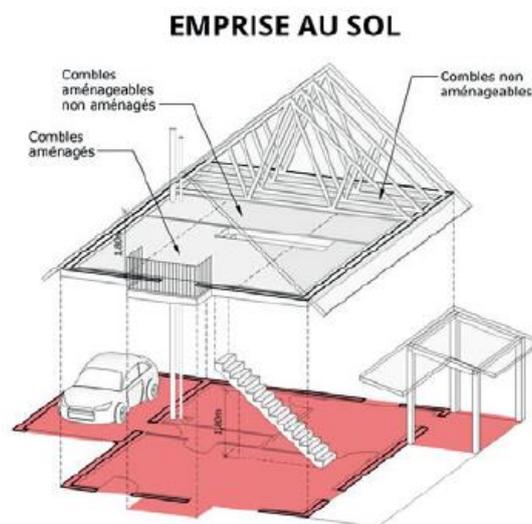
ARTICLE 5 GLOSSAIRE

Annexes : sont considérés comme annexes les locaux accessoires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation (garages, abri de jardin, piscine, bûcher, chenil,...), qui n'est pas dédié à l'occupation permanente et n'est pas accolé à la construction principale.

Emprise au sol (rappel de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Source illustration : <https://perie-archi.fr/medias/schemas-comparatifs-surfaces.pdf>



Emprise publique : espace public à usage public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi une emprise publique les jardins et parcs publics, les aires de stationnement public, les places publiques, les cimetières, les voies ferrées,... A contrario, l'enceinte d'un groupe scolaire est affectée à un service public sans être affectée à l'usage du public ; ce n'est donc pas une emprise publique.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les installations et constructions de cette zone sont majoritairement destinées aux fonctions de logement. Cependant, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat : commerces, équipements d'animation culturelle,...

La zone U comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

- Secteur Ua :** Secteur urbanisé ancien, dense, à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.
- Secteur Ub :** Secteur urbanisé « récent », dense, à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.
- Secteur Uc :** Secteur d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat moins dense, accompagné ou non de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif. Un indice précise la hauteur maximale autorisée à l'article 10.
- Secteur Uj :** Secteur de jardins potagers.
- Secteur Ue :** Secteur destiné aux activités économiques artisanales et industrielles
- Secteur Uea :** Secteur destiné aux activités économiques artisanales.
- Secteur Uei :** Secteur destiné aux activités économiques industrielles.
- Indice P :** Bâtiment patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Indice z :** Secteur soumis à un risque naturel, technologique ou d'inondation particulièrement fort limitant considérablement les possibilités d'urbanisation – se reporter au PPRN, PPRI ou PPRT.

SECTEURS U DESTINES PRIORITAIREMENT A L'HABITAT – SECTEURS UA, UB, UC ET UJ –

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les périmètres réglementés des PPRN, PPRT et PPRI, il est obligatoire de se reporter au PPRN, PPRT et PPRI pour connaître les interdictions supplémentaires à celles figurant ci-dessous. A noter que dans les secteurs indicés « z », les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont très limitées.

Sont interdits :

- les constructions à destination d'industrie
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves, de déchets ou de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics

- les habitations légères de loisirs
- les activités de camping ou de caravaning
- le stationnement permanent de caravanes isolées

En secteur Uj, toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

Prise en compte des risques :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Plan de Prévention des Risques Technologiques et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'imposent au PLU. Ils doivent être consultés lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol. Les occupations et utilisations autorisées sont soumises à la conformité avec le PPRN, le PPRT et le PPRI le cas échéant. Dans les secteurs indicés « z », les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol sont ainsi particulièrement limitées.

Une bande non aedificandi de 10 mètres à partir du sommet des berges des cours d'eau sera conservée, y compris lorsque le ruisseau est busé. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :

L'extension et la création de constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.

La totalité de la surface des constructions à usage artisanale est limitée à 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être liées à un commerce ou établissement d'artisanat. Leur surface totale de plancher est limitée à 50 m².

Les surfaces à destinations artisanales et d'entrepôt ne sont pas cumulatives.

Dans les secteurs Uj, les seules constructions autorisées devront être nécessaires à la pratique des activités de jardinage (abri de jardin) ou correspondre à des équipements ou installations nécessaires aux services publics. Un seul abri de jardin est autorisé par tènement.

Les travaux effectués sur les bâtiments patrimoniaux identifiés par un indice « P » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront en conserver la qualité patrimoniale et architecturale.

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

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

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.

2. Les voies en impasse desservant 3 constructions ou plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE U 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement approprié si nécessaire.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chênaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif) et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction des études des risques naturels et de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

4.4. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans les parcelles privatives aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Dans tous les secteurs, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

Secteur Ua

Les constructions nouvelles seront édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation d'une part et de l'alignement déterminé par les constructions existantes d'autres part.

Distances par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : les constructions nouvelles seront édifiées à 1 mètre au minimum de l'emprise publique. La distance se mesure en tout point de la construction (y compris débords de toit, balcons...).

Secteurs Ub, Uc et Uj

La distance se mesure en tout point de la construction (y compris débords de toit, balcons...).

Distance par rapport aux voies publiques : les constructions s'implanteront

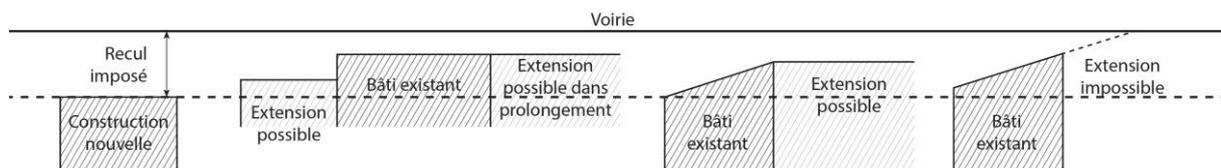
- pour les voies communales et les chemins ruraux : 2 mètres au minimum de la limite de la voie de circulation automobile, y compris accotements et trottoirs le cas échéant
- pour les autres voies : à 3 mètres au minimum de la limite de la voie de circulation automobile, y compris accotements et trottoirs le cas échéant

Distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : 3 mètres minimum.

Secteurs Ua, Ub et Uc

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique ou dans le cadre des travaux liés à la prise en compte du PPRT. En cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité (les travaux pour le PPRT ne sont pas concernés par cette condition).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie et ne diminue pas le retrait existant.



Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.

Secteur Ua

Les constructions peuvent s'implanter en tout point (débords de toit, balcons,...) jusque sur la limite séparative.

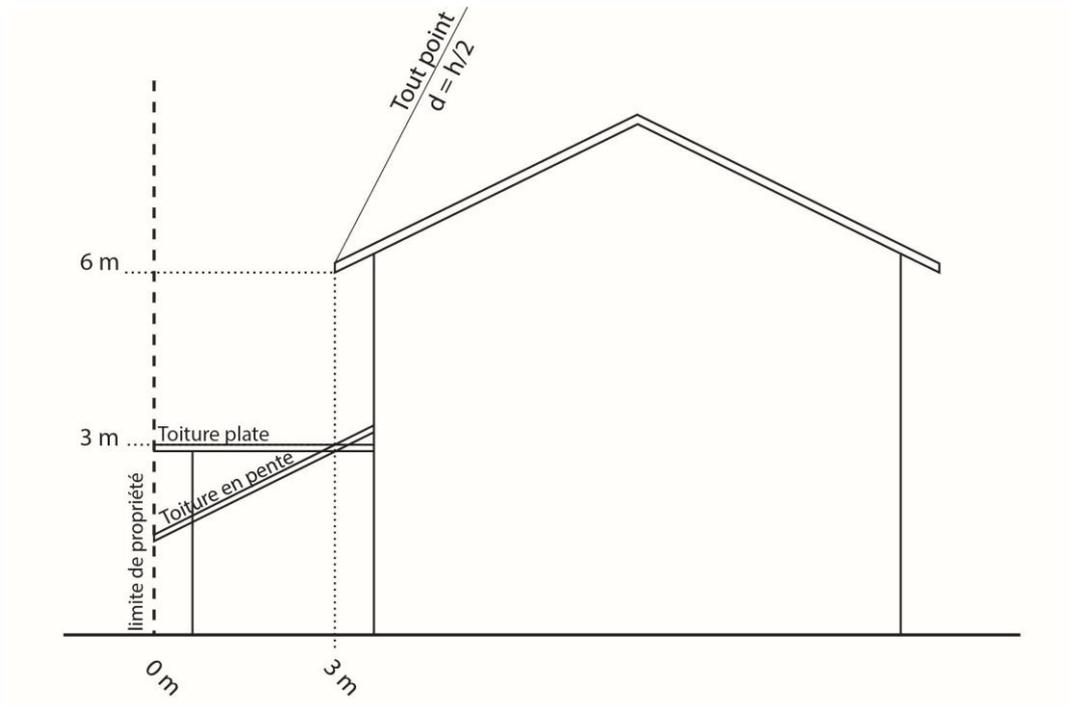
Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

Secteurs Ub, Uc et Uj

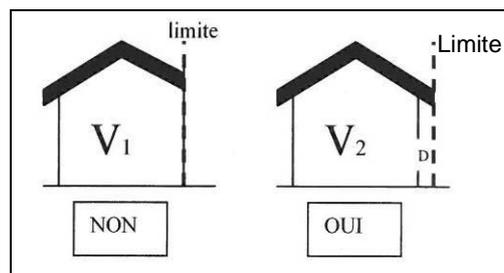
1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres. La distance se mesure en tout point de la construction.

2. Dans la bande de 0 à 3 mètres, la construction est possible sous réserve

- que la hauteur maximale de la construction (la hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais) dans cette bande soit inférieure ou égale à 3 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps ou l'acrotère n'est pas pris en compte dans les 3 mètres et
- que la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 7 mètres.



Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

3. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative en cas d'adossement à une construction déjà existante.

4. Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique ou dans le cadre des travaux liés à la prise en compte du PPRT.

5. Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) m mètres par rapport aux limites séparatives.

Equipements publics dans tous les secteurs

Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière, à l'exception du secteur Uj, où l'emprise au sol de l'abri de jardin ne devra pas dépasser 4 m².

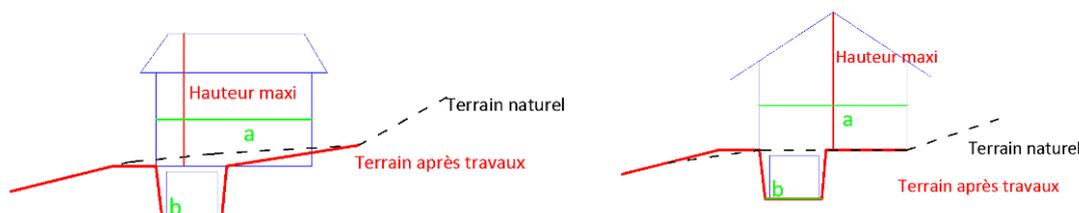
ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Dans le cas d'une partie enterrée selon les schémas ci-après, la hauteur de cette partie enterrée n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur si $b \leq a/2$.



La hauteur ne doit pas excéder :

- en secteur Ua : 9 mètres, au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate ou terrasse.
- en secteur Ub : 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate ou terrasse.
- en secteur Uc, selon l'indice : 6 ou 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate ou terrasse.
- Secteur Uj : 2,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut, uniquement pour les abris de jardin.

2. Dispositions particulières

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus, tout en respectant les règles de l'article 7 relatives à la construction dans le prospect.

En zone Ua, dans les terrains en pente, le principe de la hiérarchie des toits dans le cas de mitoyenneté devra être respecté.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

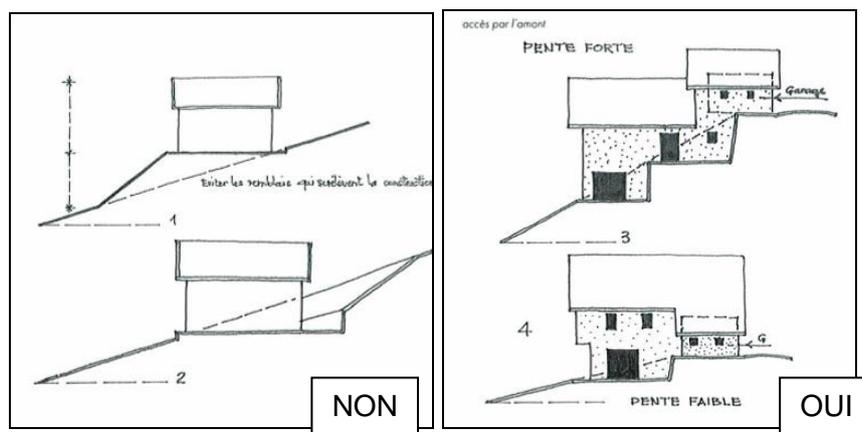
Il pourra être fait application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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 dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



Source : extrait document du CAUE73

Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les dépôts et citernes sont invisibles des voies ou masqués par un traitement végétal ou tout autre équipement adapté.

2. Toiture

Les toitures à un seul pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- extension accolée au bâtiment principal sur la façade latérale,
- ou inscription dans un objectif de performance énergétique du bâtiment,
- ou construction non accolée d'emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- extension accolée au bâtiment principal
- ou toiture terrasse accessible,
- ou inscription dans un objectif de performance énergétique du bâtiment,
- ou intégration dans la pente du terrain,
- ou construction non accolée d'emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

Dans le cas de toiture à deux pans ou plus, la pente des constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol sera comprise entre 50 et 60%.

Dans les secteurs autres que Montfort et Montmagny, les matériaux de couverture seront de teinte brun rouge, grise ou ardoise, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

A Montfort et Montmagny, les matériaux de couverture seront de teinte grise ou ardoise, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

Les arrêts de neiges sont obligatoires le long des voies et emprises publiques ou lorsque la neige pourrait tomber chez le voisin.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

3. Façade

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Les parties en pierres apparentes devront avoir l'aspect des pierres locales.

Les bardages d'aspect bois seront disposés à la verticale.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

Les constructions d'aspect rondins, fustes ou madrier sont interdites.

La couleur blanche sur l'ensemble de la façade est interdite.

4. Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux réalisés sur ces bâtiments devront en conserver la qualité architecturale ou viser à son amélioration. Ainsi, la proportion, l'aspect et la couleur des matériaux seront respectés. La modification ou création d'ouvertures devront respecter l'harmonie et l'équilibre de la construction. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

5. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- grillage de couleur grise ou verte ou dispositif à claire-voie d'aspect bois, sous forme de simples lisses verticales ou horizontales. Hauteur maximale : 1,80 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage de couleur grise ou verte ou autre dispositif à claire-voie. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 1,80 m
- les panneaux bois pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

Les autres types de brise vue (ex. bâches, canisses,...) sont interdits sur les limites de propriété.

6. cas particulier des abris de jardin en secteur Uj

Les façades des abris de jardins seront d'aspect bois.

ARTICLE U 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement.

3. Dans le secteur Ua, pour toute création de nouveaux logements dans le volume existant, une place de stationnement par logement est exigée, sauf contrainte technique d'accès (pente supérieure à 12%, largeur ou absence de voirie) ou caractéristique architecturale particulière de la construction à démontrer.

4. Il est exigé :

- pour les constructions à destination de bureaux ou de commerce : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- pour les constructions à destination d'artisanat : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
- pour les constructions à destination de restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à destination d'hôtel : 2 places pour 3 chambres

En cas d'hôtel-restaurant, les places ne sont pas cumulatives

- pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

5. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 50 m² ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Ce local doit être facilement accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel.

Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher destinés au bureau.

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant.

ARTICLE U 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales. L'usage de résineux et lauriers est limité à un quart des plants.

La plantation de végétaux exotiques envahissants est interdite.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Lors des travaux portant sur les réseaux enterrés, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE U 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTEURS U DESTINES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES – SECTEURS UE, UEA ET UEI –

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les périmètres réglementés des PPRN, PPRT et PPRI, il est obligatoire de se reporter au PPRN, PPRT et PPRI pour connaître les interdictions supplémentaires à celles figurant ci-dessous et plus particulièrement dans les secteurs indicés « z » où les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont très limitées.

Sont interdits dans les secteurs Ue, Uea et Uei :

- les constructions nouvelles à destination d'habitation
- les constructions à destination d'hôtel
- les constructions à destination d'exploitation agricole

- l'ouverture de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics

- les habitations légères de loisirs
- les activités de camping ou de caravaning
- le stationnement permanent de caravanes isolées

De plus, sont interdits dans les secteurs Uea :

- les constructions à destination exclusive de commerce
- les constructions à destination industrielle.
- les constructions à destination d'exploitation forestière

De plus, sont interdits dans les secteurs Uei :

- les constructions à destination exclusive de commerce
- les constructions à destination d'exploitation forestière

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

Prise en compte des risques :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Plan de Prévention des Risques Technologiques et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'imposent au PLU. Ils doivent être consultés lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol. Les occupations et utilisations autorisées sont soumises à la conformité avec le PPRN, le PPRT et le PPRI le cas échéant. Dans les secteurs indicés « z », les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol sont ainsi particulièrement limitées.

Une bande non aedificandi de 10 mètres à partir du sommet des berges des cours d'eau sera conservée, y compris lorsque le ruisseau est busé. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

En secteur Ue, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Les constructions à destination de commerce sont autorisées à la condition d'être du gros ou du demi-gros.

Les constructions à destination d'entrepôt devront être liées à des activités artisanales, industrielles ou commerciales présentes dans la zone.

Les dépôts de matériaux et matériels sont autorisés, à la condition d'être liés à une activité autorisée et présente dans la zone.

Les occupations et utilisation des sols autorisées devront tenir compte de la pollution des sols et limiter les affouillements, le cas échéant.

En secteurs Uea et Uei, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Les constructions à destination de commerce sont autorisées à la condition d'être liées à une activité artisanale ou industrielle et de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale des bâtiments d'activité.

Les constructions à destination de stockage doivent être liées à une activité artisanale ou industrielle présente dans la zone.

Les occupations et utilisation des sols autorisées devront tenir compte de la pollution des sols, le cas échéant.

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

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

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.
2. Les voies en impasse desservant 3 constructions ou plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement approprié si nécessaire.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou

réseau séparatif) et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction des études des risques naturels et de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

4.4. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans les parcelles privatives aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La distance se mesure en tout point de la construction (y compris débords de toit, balcons...).

1. En secteur Ue de La Contamine :

L'implantation jusqu'en limite de la voie de circulation automobile et du domaine public, y compris accotement et trottoirs, est autorisée.

2. En secteurs Uea et Uei

Distance par rapport aux voies publiques : les constructions s'implanteront à 5 mètres minimum de la limite de la voie de circulation automobile, y compris accotements et trottoirs le cas échéant.

Distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique ou dans le cadre des travaux liés à la prise en compte du PPRT. En cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité (les travaux pour le PPRT ne sont pas concernés par cette condition).

Les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.

1. La distance se mesure en tout point de la construction.

2. Dans le secteur Ue de La Contamine :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. La distance se mesure en tout point de la construction.

Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative.

3. Dans les secteurs Uea et Uei :

Lorsque les terrains situés de l'autre côté de la limite séparative sont classés en zone Urbaine ou A Urbaniser, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Dans les autres cas, lorsque les terrains situés de l'autre côté de la limite séparative sont classés en zone Agricole ou Naturelle, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

4. Equipements publics dans tous les secteurs

Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

La hauteur ne doit pas excéder :

- 35 mètres en secteur Uei,
- 10 mètres en secteurs Uea et Ue.

Les ouvrages techniques et les superstructures sont exclus de cette hauteur.

2. Dispositions particulières

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

Il pourra être fait application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les dépôts et citernes sont invisibles des voies ou masqués par traitement végétal ou tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

2. Toiture

Dans le cas de toiture à deux pans, la pente sera comprise entre 15 et 40%.

Dans le cas d'une toiture plate, un acrotère sera réalisé.

Dans les secteurs Uea et Uei, les matériaux de couverture seront de teinte brun rouge ou grise à l'exception des ouvertures de toit, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

Dans le secteur Ue, les matériaux de couverture seront de teinte grise, à l'exception des ouvertures de toit, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

3. Façade

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Les parties en pierres apparentes devront être réalisées avec des pierres locales.

Les constructions d'aspect rondins ou madrier et les constructions en fustes sont interdites.

Aux règles ci-dessus s'ajoutent, dans le secteur Ue :

Les façades d'aspect maçonné seront de couleur sourde, dans les tons gris, s'approchant du nuancier ci-dessous.

Dans le cas d'une ossature avec bardage d'aspect bois : teinte chêne foncé ou noyer clair (y compris les menuiseries)

Dans le cas d'une ossature avec bardage d'aspect métallique : couleur grise s'approchant du nuancier ci-dessous (y compris les menuiseries) uniquement.

Nuancier pour la partie aspect maçonné ou bardage métallique :



Les menuiseries, et notamment les portes, devront être traitées dans le même ton de couleur (blanc ou beige proscrits).

Les couleurs autres que celles du nuancier sont autorisées, pour souligner certains éléments architecturaux (ex. ouvertures, bords de toit,...) ou intégrer l'enseigne de l'entreprise dans la façade (surface limitée et en harmonie avec le reste de la façade).

4. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- grillage de couleur grise ou verte ou dispositif à claire-voie. Hauteur maximale : 2 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage de couleur de couleur gris ou vert ou autre dispositif à claire-voie. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 2 m

Les éléments de brise-vue tels que les panneaux bois pleins, les bâches, canisses,... sont interdits sur les limites de propriété.

Les portails seront de la même teinte et nature que les clôtures. Les portails pleins, en fer forgé ou d'aspect traditionnel sont interdits, sauf si cela correspond au métier de l'entreprise installée sur le site.

5. Enseignes – secteur Ue

Les enseignes publicitaires des entreprises seront positionnées au sol ou sur la façade du bâtiment. Sont interdites les enseignes au-dessus de la toiture ou dépassant de la façade.

Les totems implantés en entrée de parcelle auront une hauteur maximale de 1,80 m et une largeur maximale de 0,80 m.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

ARTICLE UE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. En secteur Ue uniquement, il est exigé : 5 places au minimum pour toute construction à destination économique (bureaux, commerce, artisanat ou industrie), non compris les places pour véhicules d'entreprise.

3. Stationnement des vélos pour les immeubles de bureaux

Un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés, devra être réalisé pour toute construction de 50 m² ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Secteurs Uea et Uei : destination et nombre de places requises : 1 place pour 50 m² de surface de plancher destinés au bureau.

Dans la zone Ue de la Contamine : 2 places vélo au minimum pour toute activité.

ARTICLE UE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales. L'usage de conifères et lauriers est limité à un quart des plants.

La plantation de végétaux exotiques envahissants est interdite.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

En secteur Ue, les boisements et plantations existants, notamment le long de l'Isère, seront maintenus. Des accès pourront être créés dans la haie située le long de la voie de desserte.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Lors des travaux portant sur les réseaux enterrés, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE UE 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur AUb : Secteur destiné prioritairement à l'habitat de forte à moyenne densité

Secteur AUc : Secteur destiné prioritairement à l'habitat de moyenne densité.

SECTEURS AU DESTINES PRIORITAIREMENT A L'HABITAT – SECTEURS AUB ET AUC –

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les périmètres réglementés des PPRN, PPRT et PPRI, il est obligatoire de se reporter au PPRN, PPRT et PPRI pour connaître les interdictions supplémentaires à celles figurant ci-dessous.

Dans les secteurs AUb et AUc, sont interdits :

- les constructions destination d'industrie
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves, de déchets ou de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics

- les habitations légères de loisirs
- les activités de camping ou de caravaning
- le stationnement permanent de caravanes isolées

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

Prise en compte des risques :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Plan de Prévention des Risques Technologiques et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'imposent au PLU. Ils doivent être consultés lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol. Les occupations et utilisations autorisées sont soumises à la conformité avec le PPRN, le PPRT et le PPRI le cas échéant.

Une bande non aedificandi de 10 mètres à partir du sommet des berges des cours d'eau sera conservée, y compris lorsque le ruisseau est busé. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Dans les secteurs AUb et AUc, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Secteur AUc de Saint-Marcel : l'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être réalisé en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Secteur AUb de Pombrière : l'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être réalisé en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou sur chacun des sous-secteurs définis aux OAP.

Dans ces zones AUb et AUc, une fois les aménagements réalisés :

- L'extension et la création de constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.

La totalité de la surface des constructions à usage artisanale est limitée à 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être liées à un commerce ou établissement d'artisanat. Leur surface totale de plancher est limitée à 50 m² et d'emprise au sol.

Les surfaces à destinations artisanales et d'entrepôt ne sont pas cumulatives.

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

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

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.

2. Les voies en impasse desservant 3 constructions ou plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement approprié si nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif) et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction des études des risques naturels et de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

4.4. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans les parcelles privatives aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou en limite de l'emprise publique.

La distance se mesure en tout point de la construction (y compris débords de toit, balcons...).

Distance par rapport aux voies publiques : les constructions s'implanteront à 1 mètre au minimum de la limite de la voie de circulation automobile, y compris accotements et trottoirs le cas échéant

Distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : 3 mètres minimum.

Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.

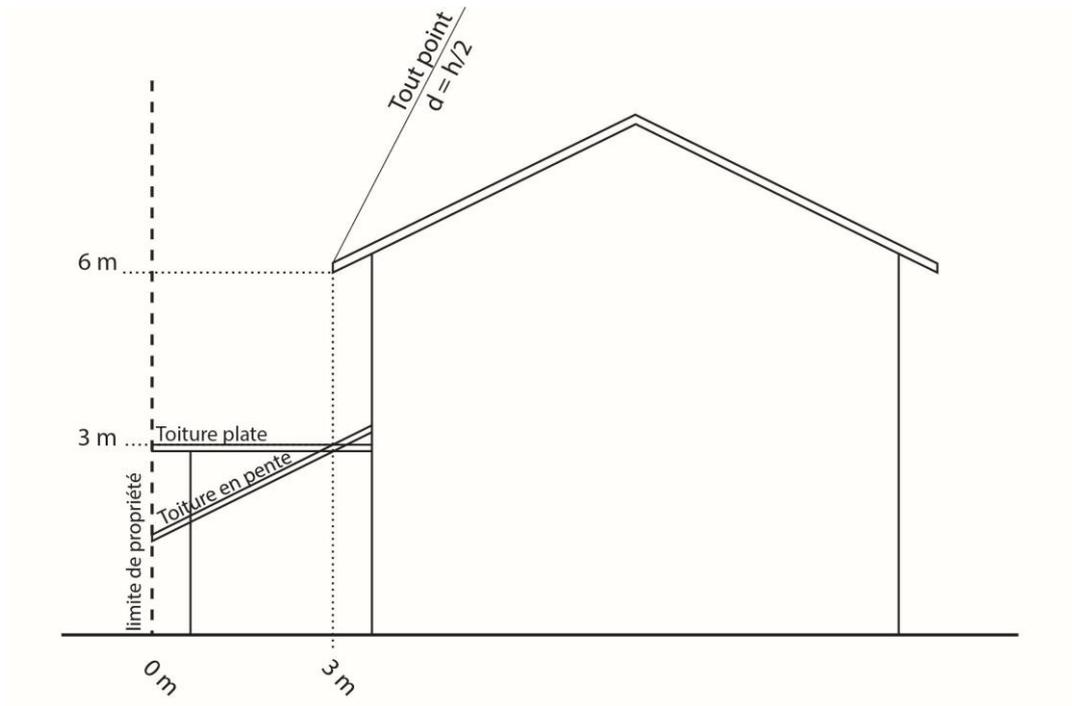
Les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à la limite séparative.

1. En secteur AUb : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (terrain naturel) doit être au moins égale à 3 mètres. La distance se mesure en tout point de la construction.

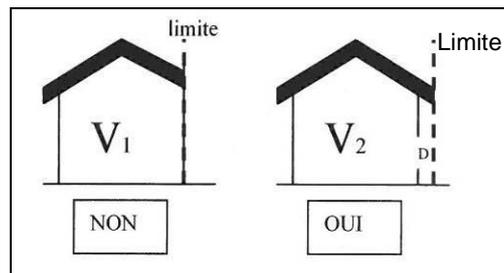
2. En secteur AUc : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres. La distance se mesure en tout point de la construction.

3. Dans la bande de 0 à 3 mètres, la construction est possible sous réserve

- que la hauteur maximale de la construction (la hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais) dans cette bande soit inférieure ou égale à 3 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 3 mètres et
- que la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 7 mètres.



Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

4. Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Dans le cas d'une partie enterrée selon les schémas ci-après, la hauteur de cette partie enterrée n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur si $b \leq a/2$.



La hauteur ne doit pas excéder :

- en secteur AUb : 13 mètres au faîtiage ou au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate ou terrasse.
- en secteur AUc : 9 mètres au faîtiage ou au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate ou terrasse.

2. Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

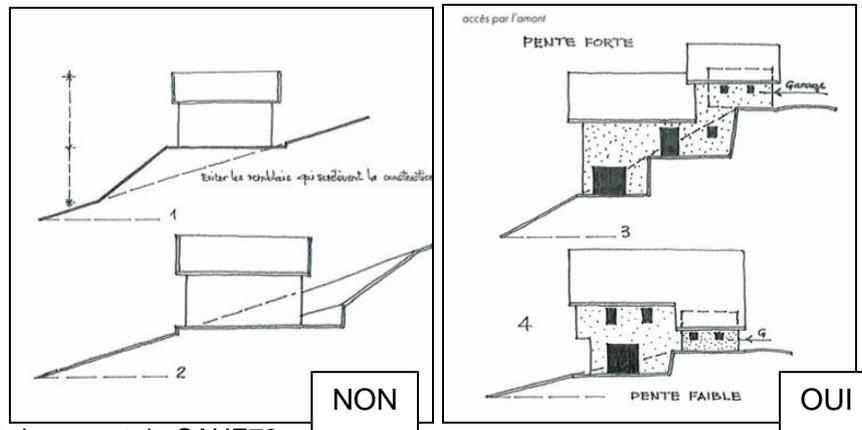
Il pourra être fait application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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 dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



Source : extrait document du CAUE73

Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les dépôts et citernes sont invisibles des voies ou masqués par un traitement végétal ou tout autre équipement adapté.

2. Toiture

Les toitures à un seul pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- extension accolée au bâtiment principal sur la façade latérale,
- ou inscription dans un objectif de performance énergétique du bâtiment,
- ou construction non accolée d'emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- extension accolée au bâtiment principal
- ou toiture terrasse accessible,
- ou inscription dans un objectif de performance énergétique du bâtiment,
- ou intégration dans la pente du terrain,
- ou construction non accolée d'emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

En secteur AUc : dans le cas de toiture à deux pans ou plus, la pente des constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol sera comprise entre 50 et 60%.

En secteur AUb (Pomblière) : aucune pente n'est imposée.

Les matériaux de couverture seront de teinte brun rouge, grise ou ardoise, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

Les arrêts de neiges sont obligatoires le long des voies et emprises publiques ou lorsque la neige pourrait tomber chez le voisin.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

3. Façade

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Les parties en pierres apparentes devront avoir l'aspect des pierres locales.

Les bardages d'aspect bois seront disposés à la verticale. Les constructions en ossature bois sont autorisées.

Les constructions d'aspect rondins, fustes ou madrier sont interdites.

La couleur blanche sur l'ensemble de la façade est interdite.

4. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- grillage de couleur grise ou verte ou dispositif à claire-voie d'aspect bois, sous forme de simples lisses verticales ou horizontales. Hauteur maximale : 1,80 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage de couleur grise ou verte ou autre dispositif à claire-voie. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 1,80 m
- les panneaux bois pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

Les autres types de brise vue (ex. bâches, canisses,...) sont interdits sur les limites de propriété.

ARTICLE AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement.

3. Il est exigé :

- pour les constructions à destination de bureaux ou de commerce : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- pour les constructions à destination d'artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher

4. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 50 m² ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Ce local doit être facilement accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel.

Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher destinés au bureau.

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant.

ARTICLE AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées. L'usage de résineux et lauriers est limité à un quart des plants.

La plantation de végétaux exotiques envahissants est interdite.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Lors des travaux portant sur les réseaux enterrés, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE AU 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comporte des secteurs où, compte tenu des spécificités locales analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

Secteurs Aa : Secteurs destinés à la protection des terres agricoles et du paysage.

Secteur Ab : Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place.

Indice d : Bâtiment pouvant changer de destination.

Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (article L.111-3 du code rural).

Indice P : Bâtiment patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les périmètres réglementés des PPRN, PPRT et PPRI, il est obligatoire de se reporter au PPRN, PPRT et PPRI pour connaître les interdictions supplémentaires à celles figurant ci-dessous.

Il est également obligatoire de se reporter à la cartographie des aléas naturels réalisée en complément du PPRN et au règlement correspondant, afin de connaître les occupations et utilisations du sol interdites en supplément à celles mentionnées ci-après. Cette étude est annexée au rapport de présentation.

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en secteur Ab ;
- de celles mentionnées à l'article 2 pour chacun des secteurs concernés.

Ainsi, en secteur Aa, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont expressément interdites.

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

Prise en compte des risques :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Plan de Prévention des Risques Technologiques et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'imposent au PLU. Ils doivent être consultés lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol. Les occupations et utilisations autorisées sont soumises à la conformité avec le PPRN, le PPRT et le PPRI le cas échéant.

Secteurs couverts par l'étude complémentaire des aléas naturels : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter à la cartographie des aléas naturels jointe en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.

Dans tous les secteurs non couverts par le PPRN, le PPRI ou l'étude complémentaire des aléas naturels, une bande « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Les équipements ou installations liés à la production d'hydroélectricité sont autorisés dans cette bande non aedificandi, à condition de démontrer l'absence de risques ou les modalités de leur prise en compte, et de ne pas aggraver les risques.

1. Sont admises, dans tous les secteurs et sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics ou aux activités agricoles.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, technologiques ou d'inondation, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol (voir définition) existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Ils peuvent également faire l'objet d'une surélévation. Ces travaux sont autorisés à la condition que l'accès hivernal, et les capacités des réseaux soient suffisants et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti.

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet de maximum 2 annexes (cf. glossaire) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² chacune, implantées pour tout ou partie à une distance de 15 mètres au maximum de l'habitation. Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès et les capacités des réseaux soient suffisants. Cette distance peut être portée à 50 mètres, exclusivement pour les garages, dans les terrains dont la pente est supérieure à 20% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte

Les bâtiments désignés au plan par un indice « d » peuvent changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que l'accès soit suffisant,
- sous réserve de la prise en compte des risques naturels
- et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Les équipements et constructions liés au pastoralisme et au gardiennage des troupeaux sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

Les travaux effectués sur les bâtiments patrimoniaux identifiés par un indice « P » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront en conserver la qualité patrimoniale et architecturale.

2. Sont admises, dans les secteurs Ab uniquement, et sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci,
- que la construction soit intégrée dans le bâtiment d'exploitation ou accolée à celui-ci,
- qu'il ne soit édifié qu'un seul logement de fonction par exploitation et que sa surface de plancher n'exède pas 40 m².

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

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

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.

2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

412. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Rejeter les effluents agricoles (purins, eaux blanches...) dans le réseau public est interdit.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif) et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction des études des risques naturels et de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

4.4. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, les branchements dans les parcelles privatives aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

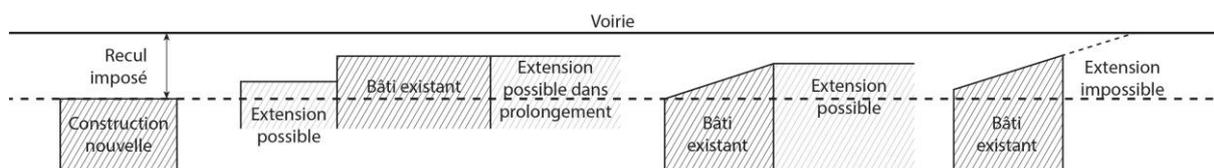
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance se mesure en tout point de la construction (y compris débords de toit, balcons...).

- Distance par rapport aux voies publiques : les constructions s'implanteront à 5 mètres au minimum de la limite de la voie de circulation automobile, y compris accotements et trottoirs le cas échéant, à l'exception des garages qui peuvent s'implanter à 2 mètres au minimum.
- Distances par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : les constructions nouvelles seront édifiées à 3 mètres au minimum du domaine public.

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique ou dans le cadre des travaux liés à la prise en compte du PPRT. En cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité (les travaux pour le PPRT ne sont pas concernés par cette condition).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie et ne diminue pas le retrait existant.



Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

Les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement

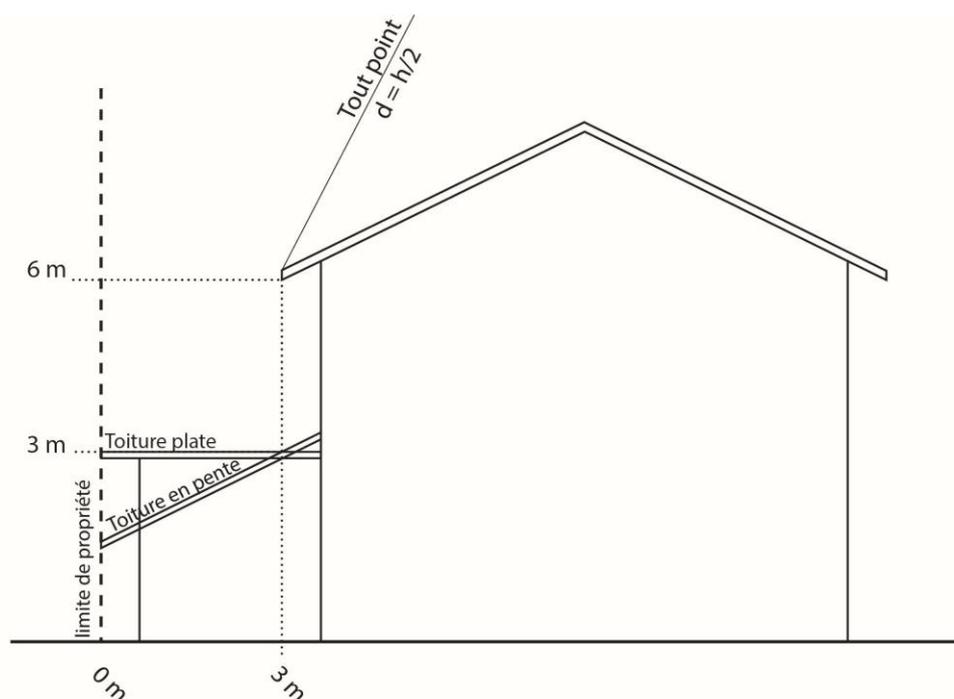
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres. La distance se mesure en tout point de la construction.

2. Dans la bande de 0 à 3 mètres, la construction est possible sous réserve

- que la hauteur maximale de la construction (la hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais) dans cette bande soit inférieure ou égale à 3 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 3 mètres et

- que la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 7 mètres.



3. Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

4. Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique ou dans le cadre des travaux liés à la prise en compte du PPRT.

5. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

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

Les annexes aux habitations autorisées à l'article 2 devront s'implanter pour tout ou partie à une distance de 15 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Cette distance peut être portée à 50 mètres, exclusivement pour les garages, dans les terrains dont la pente est supérieure à 20% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte et si les critères de sécurité de circulation sont satisfaits.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol de chacune des annexes non accolées autorisées à proximité d'une habitation est limitée à 30 m².

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.

La hauteur ne doit pas excéder :

- 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions agricoles et les logements de fonction qui y sont rattachés.
- 9,00 mètres au point le plus haut pour les autres constructions.
- 4,00 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions annexes aux habitations.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

2. Dispositions particulières

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus ; l'extension devra cependant respecter les règles de l'article 7 relatives à la construction dans la bande des 0 à 3 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

Il pourra être fait application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions s'appliquant à toutes les constructions

1. Implantations

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire un minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

2. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- grillage de couleur grise ou verte ou dispositif à claire-voie d'aspect bois, sous forme de simples lisses verticales ou horizontales. Hauteur maximale : 1,80 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage de couleur grise ou verte ou autre dispositif à claire-voie. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 1,80 m
- les panneaux bois pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence.

Les autres types de brise vue (ex. bâches, canisses,...) sont interdits sur les limites de propriété.

Dispositions particulières aux bâtiments à usage agricole

1. Les toitures

Les toitures seront à deux pans de pente minimale de 20%. Elles pourront être arrondies.

Dans le cas de toiture à deux pans, les matériaux de couverture seront de teinte grise ou brune, à l'exception des toitures végétalisées et des panneaux solaires.

Les matériaux translucides sont autorisés dans la limite de 20% de la surface de la toiture. Cette limitation ne s'applique pas aux serres.

2. Les façades

Les murs des façades seront de teinte gris ou beige et/ ou d'aspect bois.

Sont interdites les couleurs vives sur l'ensemble de la façade.

3. L'entretien et la tenue de l'environnement

Les constructions et abords, dont les talus et accès, doivent présenter un aspect fini. Ils doivent être entretenus de sorte que l'aspect, la salubrité et la sécurité soient préservés.

Les aires de stockage seront ordonnées et masquées par des écrans construits ou végétaux.

4. Clôtures non agricoles

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- grillage de couleur gris ou vert ou dispositif à claire-voie. Hauteur maximale : 1,80 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage de couleur gris ou vert ou autre dispositif à claire-voie. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 1,80 m

Les éléments de brise-vue tels que les panneaux bois pleins, les bâches, canisses,... sont interdits sur les limites de propriété.

Dispositions particulières applicables aux constructions autres qu'agricoles

Les extensions des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes devront respecter le caractère architectural de la construction d'origine ou participer à son amélioration.

Les matériaux de couverture seront de teinte brun rouge ou grise, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont, dans le cas de toiture en pente, intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Dans le cas de toiture terrasse, un acrotère devra masquer les châssis.

Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux réalisés sur ces bâtiments devront en conserver la qualité architecturale ou viser à son amélioration. Ainsi, la proportion, l'aspect et la couleur des matériaux seront respectés. La modification ou création d'ouvertures devront respecter l'harmonie et l'équilibre de la construction. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

ARTICLE A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées. L'usage de résineux et lauriers est limité à un quart des plants.

La plantation de végétaux exotiques envahissants est interdite.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Etant donné ses particularités, la zone naturelle se compose de sous-secteurs, qui sont :

Secteur N : Secteur naturel.

Secteur Nc : Secteur naturel traversé par une canalisation de transport de fluides.

Secteur Nd : Secteur naturel destiné à des dépôts de déchets inertes.

Secteurs Ne et Nep : Secteur naturel dans lequel se trouve une activité économique – indice « p » pour sol pollué.

Secteur Nj : Secteur naturel occupé par des jardins potagers.

Secteur NL : Secteur naturel destiné aux sports et loisirs.

Secteur Np : Secteurs pollués ou potentiellement pollués selon les données BASOL.

Secteur Nef : Secteur correspondant à l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

Secteur Nzh : Secteur identifié comme zone humide par le CEN Savoie.

Indice d : Bâtiment pouvant changer de destination.

Indice P : Bâtiment patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans les périmètres réglementés des PPRN, PPRT et PPRI, il est obligatoire de se reporter au PPRN, PPRT et PPRI pour connaître les interdictions supplémentaires à celles figurant ci-dessous.

Il est également obligatoire de se reporter à la cartographie des aléas naturels réalisée en complément du PPRN et au règlement correspondant, afin de connaître les occupations et utilisations du sol interdites en supplément à celles mentionnées ci-après. Cette étude est annexée au rapport de présentation.

1. Dans tous les secteurs N, est interdite :

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 pour chacun des secteurs concernés.

2. Dans les secteurs Nj du Chef-lieu de Saint-Marcel et de Montfort

Les abris de jardins sont interdits.

3. Dans les secteurs identifiés Nzh au plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i) du Code de l'urbanisme – zones humides

Toute occupation et utilisation du sol, et notamment :

- Les travaux de drainage
- Toute construction ou installation permanente ou non, à l'exception des aménagements permettant la découverte et l'entretien du milieu (chemin piéton, panneaux d'information, balises...)
- Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier la mise en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussements, affouillements, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation, – excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Prise en compte des risques :**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Plan de Prévention des Risques Technologiques et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'imposent au PLU. Ils doivent être consultés lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol. Les occupations et utilisations autorisées sont soumises à la conformité avec le PPRN, le PPRT et le PPRI le cas échéant.

Secteurs couverts par l'étude complémentaire des aléas naturels : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter à la cartographie des aléas naturels jointe en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.

Dans tous les secteurs non couverts par le PPRN, le PPRI ou l'étude complémentaire des aléas naturels, une bande « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Les équipements ou installations liés à la production d'hydroélectricité sont autorisés dans cette bande non aedificandi, à condition de démontrer l'absence de risques ou les modalités de leur prise en compte, et de ne pas aggraver les risques.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 Dans tous les secteurs N

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, technologiques ou d'inondation, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol (voir définition) existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Ils peuvent également faire l'objet d'une surélévation. Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès et les capacités des réseaux soient suffisants et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti.

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet de maximum 2 annexes (cf. glossaire) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² chacune, implantées pour tout ou partie à une distance de 15 mètres au maximum de l'habitation. Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès et les capacités des réseaux soient suffisants. Cette distance peut être portée à 50 mètres, exclusivement pour les garages, dans les terrains dont la pente est supérieure à 20% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte

Les bâtiments désignés au plan par un indice « d » peuvent changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que l'accès soit suffisant,
- sous réserve de la prise en compte des risques naturels,
- et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Les équipements et constructions liés au pastoralisme et au gardiennage des troupeaux sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

Les travaux effectués sur les bâtiments patrimoniaux identifiés par un indice « P » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront en conserver la qualité patrimoniale et architecturale.

2.2 Dans les secteurs NL

Dans le secteur NL, les constructions et installations liées à la pratique des loisirs sont autorisées, à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 Dans le secteur Nj

Uniquement dans le secteur Nj de Maille (au nord de Pomblière), les seules constructions autorisées devront être nécessaires à la pratique des activités de jardinage (abri de jardin) ou correspondre à des équipements ou installations nécessaires aux services publics. Un seul abri de jardin est autorisé par tènement.

2.4 Dans le secteur Nd

Sont autorisés :

- le stockage de matériel et matériaux inertes, à la condition de ne pas présenter de risques pour l'environnement,
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics.

2.5 Dans les secteurs Ne et Nep

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant à l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m², sous réserve de la prise en compte des règles prévues dans le PPRN et le PPRT et/ou de la pollution réelle ou potentielle des sols, le cas échéant.

Les annexes aux constructions existantes sont également autorisées, dans les limites imposées par le PPRN et/ou le PPRT.

Le stockage de matériaux et matériel lié aux activités économique est possible.

2.6 Dans les secteurs Np

Sont autorisés les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de la prise en compte de la pollution réelle ou potentielle des sols et des risques.

2.7 Dans le secteur Nc

Les travaux sur les canalisations et installations existantes, ainsi que la pose de nouveaux équipements ou installations, sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement de l'usine.

2.8 Dans les secteurs Nzh identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i) du Code de l'urbanisme – zones humides

Sont uniquement autorisés les travaux écologiques, à la condition d'avoir vocation à restaurer ou entretenir le patrimoine naturel de la zone.

2.9 Dans les secteurs Nef identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i) du Code de l'urbanisme – espace de fonctionnalité de la zone humide

Les occupations et utilisations admises ne devront pas détourner les eaux de l'espace de fonctionnalité.

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

411. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif) et/ou infiltration sur le terrain d'assiette, à concevoir en fonction des études des risques naturels et de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

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

4.4. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans les parcelles privatives aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

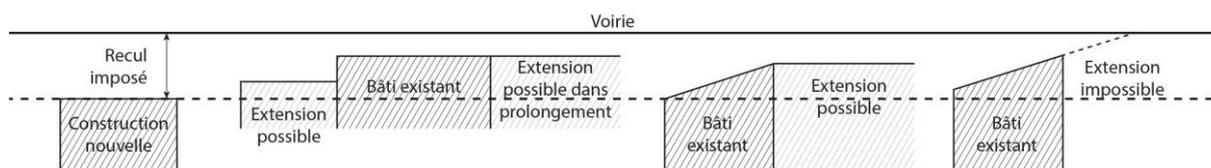
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance se mesure en tout point de la construction (y compris débords de toit, balcons...).

- Distance par rapport aux voies publiques : les constructions s'implanteront à 5 mètres au minimum de la limite de la voie de circulation automobile, y compris accotements et trottoirs le cas échéant, à l'exception des garages qui peuvent s'implanter à 2 mètres au minimum.
- Distances par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : les constructions nouvelles seront édifiées à 3 mètres au minimum du domaine public.

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique ou dans le cadre des travaux liés à la prise en compte du PPRT. En cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité (les travaux pour le PPRT ne sont pas concernés par cette condition).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie et ne diminue pas le retrait existant.



Il est recommandé d'implanter les portails à 5 mètres au minimum du bord de l'espace public.

Les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement

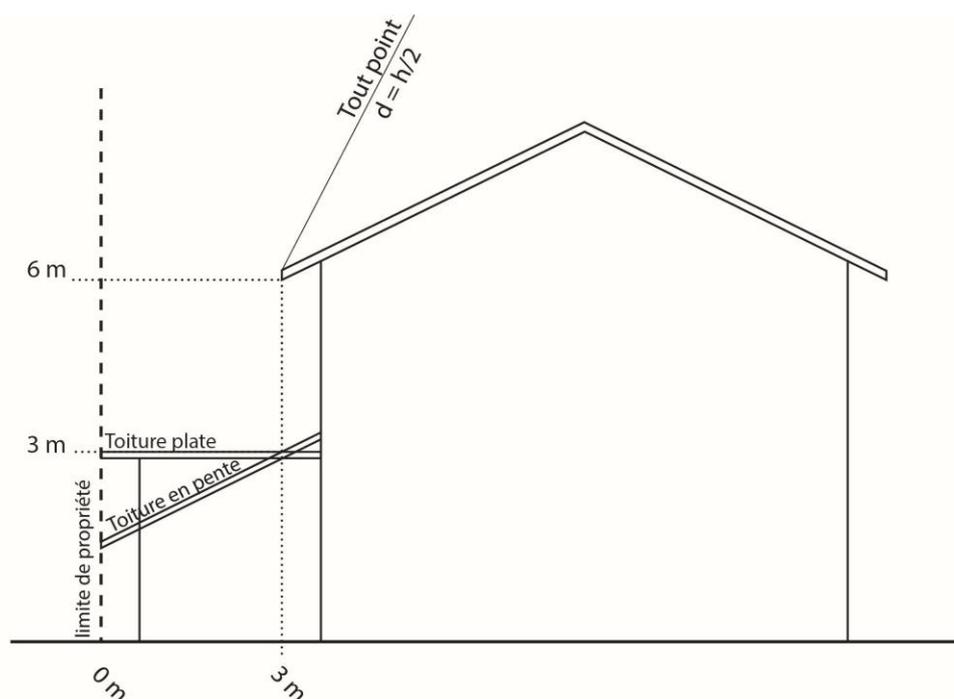
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres. La distance se mesure en tout point de la construction.

2. Dans la bande de 0 à 3 mètres, la construction est possible sous réserve

- que la hauteur maximale de la construction (la hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais) dans cette bande soit inférieure ou égale à 3 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 3 mètres et

- que la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 7 mètres.



3. Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

4. Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique ou dans le cadre des travaux liés à la prise en compte du PPRT.

5. Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux habitations autorisées à l'article 2 devront s'implanter pour tout ou partie à une distance de 15 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Cette distance peut être portée à 50 mètres, exclusivement pour les garages, dans les terrains dont la pente est supérieure à 20% et uniquement si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte et si les critères de sécurité de circulation sont satisfaits.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol de chacune des annexes non accolées autorisées à proximité d'une habitation est limitée à 30 m².

Dans le secteur Nj (de Maille) l'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas dépasser 4 m².

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.

La hauteur ne doit pas excéder :

- 9,00 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate.
- 4,00 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions annexes aux habitations.
- 2,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut, uniquement pour les abris de jardin en secteur Nj (secteur de Maille).

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

2. Dispositions particulières

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus ; l'extension devra cependant respecter les règles de l'article 7 relatives à la construction dans la bande des 0 à 3 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

Il pourra être fait application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

1. Implantations

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire un minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

2. Aspect des constructions

Les extensions des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes devront respecter le caractère architectural de la construction d'origine ou participer à son amélioration.

Les matériaux de couverture seront de teinte brune ou grise, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont, dans le cas de toiture en pente, intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Dans le cas de toiture terrasse, un acrotère devra masquer les châssis.

3. Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux réalisés sur ces bâtiments devront en conserver la qualité architecturale ou viser à son amélioration. Ainsi, la proportion, l'aspect et la couleur des matériaux seront respectés. La modification ou création d'ouvertures devront respecter l'harmonie et l'équilibre de la construction. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

4. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- grillage de couleur grise ou verte ou dispositif à claire-voie d'aspect bois, sous forme de simples lisses verticales ou horizontales. Hauteur maximale : 1,80 m
- mur bahut de 0,60 m maximum + grillage de couleur grise ou verte ou autre dispositif à claire-voie. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 1,80 m

Les éléments de brise-vue tels que les panneaux bois pleins, les bâches, canisses,... sont interdits sur les limites de propriété.

5. cas particulier des abris de jardin en secteur Nj (de Maille)

Les façades des abris de jardins seront d'aspect bois.

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

**ARTICLE N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées. L'usage de résineux et lauriers est limité à un quart des plants.

La plantation de végétaux exotiques envahissants est interdite.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.