

- Titre II -

**Dispositions applicables
aux zones urbaines**

« U »

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA

CARACTERE DES SECTEURS UA

Les secteurs UA sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Dans un souci de préservation du patrimoine bâti :

- le permis de démolir est exigé dans ces secteurs
- sont repérés au plan de zonage par une étoile des bâtiments de caractère remarquable qui doivent être conservés.

Risques naturels :

L'indice z signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque naturel. Se reporter au Plan d'Indexation en Z (PIZ) – (Pièce 3.4. du PLU).

Les Orientations d'Aménagement précisent le parti d'aménagement sur la place du Four. Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement (Pièce 2.2 du PLU).

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Le stationnement de caravanes isolées
3. Les terrains de camping et de caravanning
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les nouvelles exploitations agricoles
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux
7. Les pylônes supérieurs à 12 mètres

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1.1 Les annexes, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- 1.2 L'extension et la création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
- 1.3 L'aménagement, l'extension et les nouvelles constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de surcroît de circulations engendrées par l'activité).

1.4 Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

2. Risques naturels :

Dans les sous-secteurs UAz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du Plan d'Indexation en « Z » figurant en annexe du Règlement (document 3.4).

3. Protection du patrimoine :

Dans les secteurs UA, les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.

En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile, la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objectif d'améliorer l'aspect de la construction (sauf si sinistre ou état de délabrement justifiant la démolition).

4. Orientations d'aménagement Place du Four au chef-lieu :

Sont seules autorisées la réhabilitation du bâtiment principal et la construction d'une annexe qui respecte les principes indiqués.

La réhabilitation de l'annexe située dans la partie aval est interdite.

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

1. Accès et voirie :

1.1 Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.3 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4 L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

1.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. Voies piétonnes :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone – câble :

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf pour des motifs de sécurité publique.

2. Orientations d'aménagement Place du Four au chef-lieu :

- la réhabilitation du bâtiment principal devra respecter l'alignement existant
- la construction neuve à vocation d'annexe devra s'implanter avec un recul minimum de 10 m de la limite du domaine public

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Bâtiment principal :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans les secteurs où l'ordre continu ou semi-continu prédomine. En particulier, la continuité d'un volume présentant une unité architecturale sera préservée.



Dans les autres cas, l'implantation des constructions est libre.

2. Annexes :

Les annexes telles que garage, abri, etc...peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

3. Recul par rapport aux cours d'eau :

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie ci-dessus, dans la limite de plus ou moins 1 mètre pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture vernaculaire en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place,
- faisant en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

1.4 Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront au document annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, à savoir "Analyse architecturale".

2. Implantation des constructions :

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

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

3. Aspect des façades :

3.1 Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, sous-toitures, décors peints, volets...
- aspect et couleur des enduits
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...), il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.
- l'utilisation du bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite.

3.2 Les teintes utilisées en façade seront choisies dans des teintes pasteltes ou gris-beige. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Pour les boiseries et menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

3.3 Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

L'aspect bois est possible dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- soit pour des constructions contemporaines,
- soit pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

4.1 Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

4.2 Pente : elle doit être au minimum de 70 % et doit être en harmonie avec celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

4.3 Ouvertures : seules sont autorisées :

- les outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres pour toit en pente,
- les balcons-terrasses ouverts dans la pente du toit, pour les constructions nouvelles, en évitant tout élément saillant.

4.4 Débords de toiture : ils seront de 0.80 mètre minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètre minimum.

4.5 Couleur : les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou rouge en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en tôle sont interdits (sauf bac acier).

4.6 Façades : ils doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment et être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.

4.7 Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

5. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 m au maximum, peuvent être constituées :

- soit par des grillages galvanisés ou vert comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Les murs bahut devront être enduits, dans les tonalités gris clair.
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum de 1.50 m s'il s'agit d'assurer une continuité avec le maillage traditionnel et à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive, avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UA 12 - OBLIGATIONS 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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.
Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

1.2 Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON

1.3 Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

1.4 Pour les salles de spectacles et de réunions :

- 1 place de stationnement pour 4 places assises

1.5 Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre

1.6 Pour les restaurants ou les bars

- 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON

2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.
5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé dans l'environnement immédiat du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.
6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut :
 - soit verser une participation financière correspondant au nombre de places non réalisées,
 - soit acquérir les places dans un parc privé,
 - soit exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc public.

Article UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres :

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

2. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

3. Espaces plantés à préserver : (au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)

Des espaces plantés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver.

4. Orientations d'aménagement Place du Four au chef-lieu :

L'arbre existant devra être conservé.

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UC

CARACTERE DES SECTEURS UC

Les secteurs UC sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de moyenne densité ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

La zone UC comprend un secteur UC1 soumis à des règles particulières.

Risques naturels :

L'indice z signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque naturel. Se reporter au Plan d'Indexation en Z (PIZ) – (Pièce 3.4 du PLU).

Les Orientations d'Aménagement précisent le parti d'aménagement sur le secteur de la Vierge (secteur UC1). Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement (Pièce 2.2 du PLU).

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Le stationnement de caravanes isolées
3. Les terrains de camping et de caravaning
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les nouvelles exploitations agricoles
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux
7. Les pylônes supérieurs à 12 mètres

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1.1 Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- 1.2 L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
- 1.3 L'aménagement, l'extension et les nouvelles constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de surcroît de circulations engendrées par l'activité).

1.4 Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

2. Risques naturels :

Dans les sous-secteurs UCz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du Plan d'Indexation en « Z » figurant en annexe du Règlement (document 3.4).

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

1. Accès et voirie :

1.1 Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.3 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4 L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

1.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

1.7 Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plateforme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme devra être de 6 mètres minimum.

2. Voies piétonnes :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

3. Orientations d'aménagement dans le secteur de la Vierge (secteur UC1z) (voir pièce 2.2 du PLU) :

Les constructions s'implanteront suivant les principes illustrés dans les orientations d'aménagement.
Des liaisons piétonnes devront être assurées suivant les principes indiqués.

Article UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul est fixé comme suit :
 - pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
 - pour les voies communales, 14 mètres par rapport à l'axe
 - pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

2. Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.
- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

3. Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

4. Orientations d'aménagement dans le secteur UC1z de la Vierge (voir pièce 2.2 du PLU) :

Les constructions s'implanteront suivant les principes illustrés dans les orientations d'aménagement.

Le document graphique indique un alignement discontinu à respecter. Les constructions doivent être implantées de telle sorte que :

- aucune partie du bâtiment n'empiète sur le terrain qu'il délimite entre la route et lui
- une façade ou au moins une partie de façade jouxte cet alignement

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Bâtiment principal :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

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

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

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - . de construction simultanée de part et d'autre de la limite,
 - . de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

2. Annexes :

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

3. Reculs par rapport aux cours d'eau :

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété, exception faite pour les annexes.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale des constructions principales :

La hauteur maximale est limitée à R+2 par rapport au terrain naturel, les combles aménagés étant considérés comme un niveau.

Dans les terrains en pente et pour les façades donnant sur une voie ou un espace public, le rez-de-chaussée n'est pas pris en compte s'il peut être considéré comme un niveau N-1 par rapport au niveau général du projet.

En tout état de cause, cette hauteur ne peut pas dépasser 12 m à l'égout de toiture.

2. Hauteur maximale des annexes :

La hauteur maximale des annexes séparées du bâtiment principal est limitée à 4 mètres hors tout.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

1.1 L'objectif est de s'inspirer de l'architecture vernaculaire en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place. Pour autant, le PLU n'a pas pour objectif d'interdire toute évolution architecturale.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

1.4 Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

2. Implantation des constructions :

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

Les mouvements de terre sont limités à 1,30 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 mètres dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives, excepté pour la desserte de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas pour le traitement minéral des espaces publics ou à l'aménagement des terrasses et des jardins en gradins.

3. Aspect des façades :

3.1 Les teintes utilisées en façade seront choisies dans des teintes pasteltes ou gris-beige. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Pour les boiseries et menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

3.2 Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

L'aspect bois est possible dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- soit pour des constructions contemporaines,
- soit pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

4. Aspect des toitures :

4.1 Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent d'une manière générale sont les suivantes :

4.1.1 Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

4.1.2 Pente : Elle doit être comprise entre 60 et 100%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

4.1.3 Ouvertures : Seules sont autorisées :

- les jacobines,
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4.1.4 Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètres minimum.

4.1.5 Couleur : les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou rouge en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en tôle sont interdits (sauf bac acier).

4.1.6 Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal.

4.1.7 Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

4.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas à des projets d'architecture contemporaine.

5. Aspect des clôtures :

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, seront constituées de grillages galvanisés ou verts, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc...)

Le portail devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la voie.

Article UC 12- OBLIGATIONS 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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

1.2 Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

1.3 Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

1.4 Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre.

1.5 Pour les restaurants ou les bars :

- 1 place de stationnement par tranche de 6 m² de SHON.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
3. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Article UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres :

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

2. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS n'est pas réglementé pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement de bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination, en application de l'article R.123.11.e du Code de l'Urbanisme.

2. Dans les autres cas :

Le COS est fixé à 0.40, sauf en secteur UC1, où il est de 0.80 .

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

CARACTERE DES SECTEURS UD

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Ils comprennent :

- un secteur UD1 soumis à une règle de densité spécifique

Risques naturels :

L'indice z signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque naturel. Se reporter au Plan d'Indexation en Z (PIZ) – (Pièce 3.4. du PLU).

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Le stationnement de caravanes isolées
3. Les terrains de camping et de caravanning
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les constructions à usage agricole
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux
7. Les pylônes supérieurs à 12 mètres

Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 1.1 Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale
 - 1.2 L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances
 - 1.3 L'aménagement, l'extension et les nouvelles constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de surcroît de circulations engendrées par l'activité).

1.4 Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

2. Risques naturels :

Dans les sous-secteurs UDz et UD1z, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du Plan d'Indexation en « Z » figurant en annexe du Règlement (document 3.4).

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

1. Accès et voirie :

1.1 Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.3 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4 L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

1.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

1.7 Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plateforme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme devra être de 6 mètres minimum.

2. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques et privées à usage exclusif des piétons et des cycles ne sont pas réglementées. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

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

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul est fixé comme suit :

- pour l'autoroute, 50 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à usage d'activité
- les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 14 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

2. Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de :
 - . 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - . 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.

Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

3. Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

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

Sauf dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - . de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - . de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

2. Annexes :

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement sauf les piscines qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

3. Reculs par rapport aux cours d'eau :

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture vernaculaire en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

1.4 Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront au document annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, à savoir "Analyse architecturale".

2. Implantation des constructions :

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

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel et ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

3. Aspect des façades :

3.1 Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, sous-toitures, décors peints, volets...
- aspect et couleur des enduits
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...), il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.
- l'utilisation du bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite.

3.2 Les teintes utilisées en façade seront choisies dans des teintes pastelées ou gris-beige. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Pour les boiseries et menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

3.3 Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

L'aspect bois est possible dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- soit pour des constructions contemporaines,
- soit pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

4.1 Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

4.2 Pente : Elle doit être comprise entre 60 et 100%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

4.3 Ouvertures : seules sont autorisées :

- les jacobines à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres pour toit en pente.

4.4 Débords de toiture : ils seront de 0.80 mètre minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètre minimum.

4.5 Couleur : les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou rouge en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en tôle sont interdits (sauf bac acier).

4.6 Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment.

4.7 Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

5. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 m au maximum, seront constituées de grillages galvanisés ou verts comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Les murs bahut devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UD 12 – OBLIGATIONS 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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

1.2 Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
3. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Article UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres :

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

2. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

3. Espaces de proximité à aménager :

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

4. Espaces plantés à préserver : (au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)

Des espaces plantés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver.

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS n'est pas réglementé pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement de bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination, en application de l'article R.123.11.e du Code de l'Urbanisme.

2. Dans les autres cas :

Le COS est fixé à 0.30, excepté dans le secteur UD1 où il est fixé à 0.15.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UE

CARACTERE DES SECTEURS UE

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, techniques ou commerciales.

On distingue le sous-secteur suivant :

- UEc réservé à des activités commerciales et hébergement hôtelier, para-hôtelier et touristique.

Les Orientations d'Aménagement (pièce 2.2.) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer dans le secteur UEc.

Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.

Risques naturels :

L'indice z signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque naturel. Se reporter au Plan d'Indexation en Z (PIZ) – (Pièce 3.4. du PLU).

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Le stationnement de caravanes isolées
3. Les terrains de camping et de caravanning
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les constructions à usage agricole
6. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction ou locaux de gardiennage définis à l'article 2 suivant
7. Les stockages non liés à une activité
8. En UEc, les constructions et installations non liées aux activités commerciales et d'hébergement hôtelier, para-hôtelier et touristique

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

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

- 1.1 Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activités et limité à 20 % de la surface d'activité sans pouvoir dépasser 90 m² de SHON.

1.2 Un seul local de gardiennage par bâtiment, à condition qu'il soit intégré dans la construction et qu'il ne dépasse pas 40 m² de SHON.

1.3 Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

2. Risques naturels :

Dans les sous-secteurs UEz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du Plan d'Indexation en « Z » figurant en annexe du Règlement (document 3.4).

Article UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.
7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement).
8. **Orientations d'aménagement n° 4 (voir pièce 2.2. du PLU) concernant le secteur UEc :** un cheminement piéton reliera la zone AUSH à la RD 51.

Article UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Le recul est fixé comme suit :

- pour l'autoroute, 50 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à usage d'activité
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour la RD51, 30m par rapport à l'axe (secteur **UEc**)
- pour les voies communales, 14 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

2. Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

- Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route
- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de :
 - . 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - . 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

3. Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

4. Orientations d'aménagement n° 4 (pièce 2.2. du PLU) : les nouvelles constructions préserveront des alignements suivant les principes indiqués dans le plan masse joint.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Bâtiment principal :

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

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

Sauf dans les cas suivants :

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :

- de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

2. Annexes :

Les annexes telles que garage, abri, etc... doivent être traitées en sous-sol, intégrées ou accolées au volume principal.

3. Reculs par rapport aux cours d'eau :

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Consultance architecturale (information) :**

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Adaptation au terrain naturel :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

3. Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

4. En secteur UEC :

Les règles qui s'appliquent sont celles de l'article 11 de la zone USH, complétées par les **orientations d'aménagement (voir pièce 2.2. du PLU) :**

afin de préserver une cohérence d'ensemble, les toitures présenteront un aspect acrotère en périphérie de la construction.

5. Les clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut qui ne pourra pas dépasser 0,60 mètre maximum de hauteur.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UE 12 - OBLIGATIONS 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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

1.1 Pour les constructions à usage de logements :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.

1.2 Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

1.3 Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

1.4 Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de SHON ou 1 place pour 100 m² d'entrepôt.

1.5 Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre

1.6 Pour les restaurants ou les bars :

- 1 place de stationnement par tranche de 6 m² de SHON.

2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activités donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base de calcul.
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquée.

Article UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres et des parkings :

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

2. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

3. Intégration paysagère des dépôts :

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UEP

CARACTERE DES SECTEURS UEP

Les secteurs UEP sont des secteurs destinés à recevoir des équipements publics administratifs, scolaires, culturels, techniques, etc..

Risques naturels :

L'indice z signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque naturel. Se reporter au Plan d'Indexation en Z (PIZ) – (Pièce 3.4. du PLU).

Article UEP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les constructions à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale ou industrielle,
2. Les carrières.
3. Le stationnement de caravanes isolées.
4. Les terrains de camping et de caravaning.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction.
7. Les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation publique de la zone

Article UEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1.1 Les logements de fonction s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et limités à un logement par bâtiment. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment et ne doit pas dépasser 150 m² de SHON.

1.2 Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

2. **Risques naturels :**

Dans les sous-secteurs UEPz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du Plan d'Indexation en « Z » figurant en annexe du Règlement (document 3.4).

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

1. Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Article UEP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1. Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

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

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains

Article UEP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue sauf pour des motifs de sécurité publique.

Article UEP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

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

2. **Reculs par rapport au cours d'eau :**

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Article UEP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UEP 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UEP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UEP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Article UEP 12 - OBLIGATIONS 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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.
2. Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique.

Article UEP 13- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Article UEP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UEP3 à UEP13.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR USH**CARACTERE DU SECTEUR USH**

Le secteur USH est un secteur à vocation d'activités économiques correspondant au Parc d'Activités de SAVOIE HEXAPOLE, couvert par une ZAC.

Risques naturels :

L'indice z signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque naturel. Se reporter au Plan d'Indexation en Z (PIZ) – (Pièce 3.4. du PLU).

Article USH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article USH 2 sont interdites.

Article USH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles n'entraînent pas de dangers, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants :

1.1 les constructions à usage :

- d'activités de production et de recherche,
- de bureaux et de service,
- de formation, de séminaires et de congrès,
- de restauration,
- d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- des services nécessaires au fonctionnement et à la vie du parc,
- d'équipements collectifs,
- de stationnement.

1.2 Les logements de fonction s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements. La surface hors œuvre nette autorisée par logement est de 120 m² maximum. Ces constructions doivent être intégrées au volume du bâtiment abritant l'activité principale. Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être réalisées que simultanément ou ultérieurement à la construction du local professionnel.

1.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures.

1.4 Les clôtures.

1.5 Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

1.6 Les installations classées.

1.7 Les aires de stationnement.

2. Risques naturels :

Dans les sous-secteurs USHz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du Plan d'Indexation en « Z » figurant en annexe du Règlement (document 3.4).

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

1. Les accès et les voies, tant publics que privés, doivent être adaptés à l'opération envisagée, tant par leurs caractéristiques géométriques que techniques. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des déchets. Les voies privées doivent permettre les manœuvres et le stationnement de tous les véhicules y compris les poids lourds à l'intérieur des lots.
2. L'accès des lots doit se réaliser exclusivement sur les voiries de desserte interne de la zone. Il pourra être imposé un regroupement des accès pour les lots mitoyens.
3. Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation.
4. L'établissement des accès doit respecter les écoulements des eaux de la voirie publique, notamment si celle-ci est longée par un fossé ou établie en remblai.
5. Les franchissements des ruisseaux et fossés à ciel ouvert, pour accéder aux lots, devront préserver le gabarit d'écoulement initial. Le descriptif technique de tout ouvrage de franchissement devra figurer au permis de construire.

Article USH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations enterrées de caractéristiques suffisantes aux réseaux publics prévus sur la zone tels que : distribution d'eau, assainissement, énergie électrique, gaz, téléphone...

Les conditions, tant des branchements que de la réalisation des réseaux à l'intérieur des terrains privés, doivent avoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires intéressés.

Les réseaux d'assainissement doivent être en système séparatif (eaux pluviales, eaux usées) et doivent prévoir en limite du lot un regard visitable permettant, pour chaque type d'effluent rejeté, un prélèvement pour contrôle.

1. Eaux résiduaires et industrielles polluées

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement, et à une convention d'autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau et l'industriel.

2. Eaux de refroidissement non usées

Elles peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après avoir été refroidies si leur température est considérée comme trop élevée.

3. Eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Les acquéreurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers le réseau public ou un exutoire avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées.

Les eaux de ruissellement provenant de plate-forme de stockage ou d'aires de manutention doivent faire l'objet d'un traitement avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

D'une manière générale, un dispositif de dégrillage, débouillage et déshuilage doit être mis en place avant rejet des eaux pluviales privées dans le réseau public. Il devra être dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée sur le lot.

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

Article USH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article USH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- pour la route départementale RD 991, 35 mètres par rapport à l'axe
- le long du ruisseau du Tillet, 5 mètres de la limite cessible
- pour les voies de desserte interne, 5 mètres de la limite cessible.

Article USH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 mètres.

Toutefois, les constructions accolées sont autorisées en limite de propriété lorsque le plan masse et les façades présentent un ensemble cohérent et que les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Article USH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres, sous réserve de l'accord des services de sécurité pour chaque cas particulier et du respect de la législation et de la réglementation en vigueur relatives à la salubrité.

Les constructions à usage d'habitation ou de bureau, non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus proche.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables et ne peut être en aucun cas inférieure à 5 mètres.

Une tolérance de 1 mètre pour des débords de toiture et corniche peut être admise.

Par contre, des passerelles ou cheminements, intégrés dans l'architecture d'ensemble, permettant de communiquer d'une construction à l'autre, sont possibles.

Article USH 9 – EMPRISE AU SOL

Le rapport de la surface au sol des constructions à la surface du lot ne doit pas dépasser 60 %.

Ne sont pas pris en compte dans l'application de ce règlement, tous dispositifs ou appareillages annexes extérieurs au bâtiment et nécessaires à la bonne marche de l'installation, tels que cuve de stockage, bassin de traitement ou de recyclage, conduits d'évacuation, transformateur,...

Article USH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux.

Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, silos, etc... peuvent dépasser cette cote.

Article USH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de construction
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments

afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse. La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères sera remis aux pétitionnaires afin de les assister dans l'élaboration de leur projet.

2. Implantation :

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

Les bâtiments projetés doivent respecter les grandes directions d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement, les éléments mineurs par rapport au volume principal (hall d'entrée, volume secondaire...) pouvant s'en démarquer.

3. Matériaux :

Les matériaux utilisés pour les façades et les toitures ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings,...)

Les bétons et la brique pleine, utilisés en façade extérieure, peuvent rester bruts de décoffrage lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui la constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent bénéficier du même traitement architectural que la façade principale.

4. Toitures :

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quel que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale. Aussi, tous ces éléments doivent être précisés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

5. Publicité :

Les enseignes sont obligatoirement intégrées dans l'emprise du plan de la façade à l'exclusion de toute implantation en superstructure et/ou regroupées dans un muret technique à l'entrée du terrain. Elles devront obligatoirement figurer sur les plans et façades annexés à la demande de permis de construire.

Tout autre forme de publicité à l'intérieur des lots est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords. Les éclairages du type laser ou faisceau directionnel sont strictement interdits.

6. Aire de stockage :

Le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérées des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments.

Dans ce cas, ces aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives dont la hauteur adulte sera au moins égale à celle du stockage. Cette tolérance ne peut être acceptée que si elle est expressément demandée et localisée au moment du permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.

7. Clôtures :

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelque nature que ce soit, sont déconseillées.

Au cas où elles s'avéreraient indispensables, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, doivent être traitées par une maille métallique soudée, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut ni fondation. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, à profil fermé, sans clés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 2,2 mètres.

Article USH 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et toutes opérations de chargement et de déchargement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, sous réserves des dispositions minimum suivantes concernant les véhicules légers :

- 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre de bureaux
- 1 place pour 40 m² de plancher hors œuvre pour les établissements industriels
- 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant, 9 places pour 10 chambres pour les hôtels. Pour les hôtels restaurants, les normes de places de stationnement s'appliquent de manière cumulative.
- 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre pour les entrepôts.

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

L'extension éventuelle des parcs de stationnement, en fonction de l'effectif du personnel doit être indiquée dans le dossier de permis de construire afin que cette extension, lorsqu'elle sera nécessaire, ne se réalise pas aux dépens des espaces paysagers.

Article USH 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues doit obligatoirement être traité en espace vert. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 15 % de la surface du lot.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace vert. Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Les aires de stationnement non couvertes de véhicules légers doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de diamètre minimum 8/10 pour 4 places.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

Tout projet doit tenir compte des plantations existantes et des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité d'aspect.

Un soin particulier doit être apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection, période de plantation), à leur entretien et à leur propreté ; ces plantations devront être réalisées dans l'année de la construction des bâtiments.

Article USH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles USH 3 à USH 13.