

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - RÈGLEMENT

Mai 2022

**DOSSIER POUR CAS PAR CAS,
NOTIFICATION ET MISE À DISPOSITION**



Sommaire

SOMMAIRE	2
1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP	70
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	86
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UxA	97
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	109
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	110
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	114
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	120
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	121
4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	135
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	136
ANNEXE	149
LEXIQUE	149
PRESCRIPTIONS DE MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS DES RUISSEAUX ET TORRENTS	155

1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua

Zone Ua du Chef-lieu correspondant au centre historique dense accueillant des commerces et des équipements.

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et forestières
 - Les industries
 - Les constructions ayant une fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont interdits :
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
 - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
 - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
 - Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
 - Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;
 - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou

la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

- Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- ▶ Un **permis de démolir** est exigé pour les démolitions, dans l'ensemble de la zone.
- ▶ Les **constructions à vocation d'artisanat** si elles sont liées à une activité de service de proximité et si elles n'induisent aucune gêne au voisinage.
- ▶ Les **commerces** à condition que leur surface de vente soit inférieure à 150 m².

~~▶ Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **20% de logements locatifs aidés** (en nombre de logements).~~

▶ **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **40% logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation** (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

~~▶ Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération~~

~~supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser **20% de logements aidés** (locatif social et/ou accession sociale, % à appliquer au nombre de logements);~~

► **Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15**, il est imposé :

1° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 5 logements sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 5 logements sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, il est exigé au moins 1 logement aidé comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 6 logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 6 logements et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, un taux de 35% de l'ensemble de ces logements, doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

► Dans le secteur défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Les constructions à usage **d'habitation** sont **admissibles sous réserve de réaliser des locaux à usage de commerce de détail et de proximité, de service ou à usage d'équipement collectif**, en **rez-de-chaussée**.
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comportant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente** à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au RdeC, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en RdeC.
- Le **changement d'usage ou de destination est interdit**.

► Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement** à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

► **Construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU** : seuls sont admis les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

► La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

► Les **annexes** des constructions à usage d'habitation situées en limite de zone U peuvent être construites en zone A ou N, sous réserve que leur réalisation :

- ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone U ;
- respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N ;
- n'impacte pas un espace effectivement cultivé

► Pour les **parcs et vergers à protéger repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.
- En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement.

► Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrit au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

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

3-1/ ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des

voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

En tout état de cause, pour les opérations de 3 logements et plus ou de 300 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UA 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément

ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Sur une profondeur de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue de Savoie :

Les façades sur la rue de Savoie doivent être implantées à l'alignement actuel. Cependant des décrochements ponctuels sont autorisés dans une bande de 0 à 3 m par rapport à l'alignement précité. Cette règle pourra ne pas être appliquée dans la mesure où il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonné en clôture...). Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Dans les autres cas :

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à 3 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles et les extensions peuvent être édifiées dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîte.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE UA 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

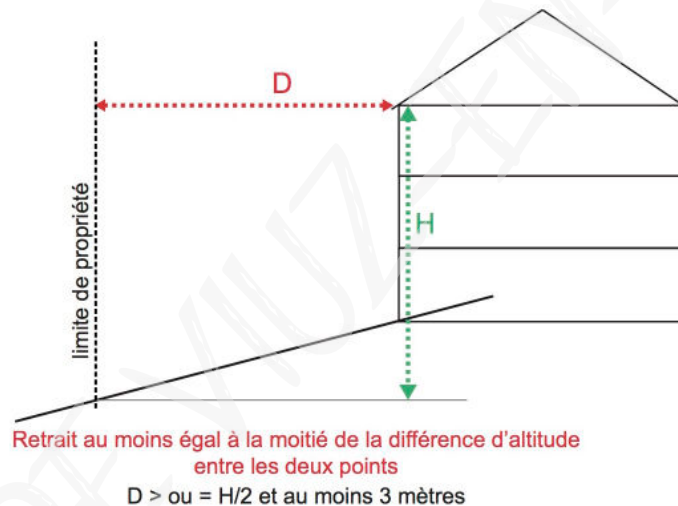
La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

Sur une profondeur maximum de 15 m à compter de l'alignement :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriétés privées voisines :
 - lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
 - lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 6 m minimum de tout point de la construction à édifier,
 - lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
- Dans les autres cas, les constructions respecteront un recul de 3 mètres.

Au delà de la profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 m.**



Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

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

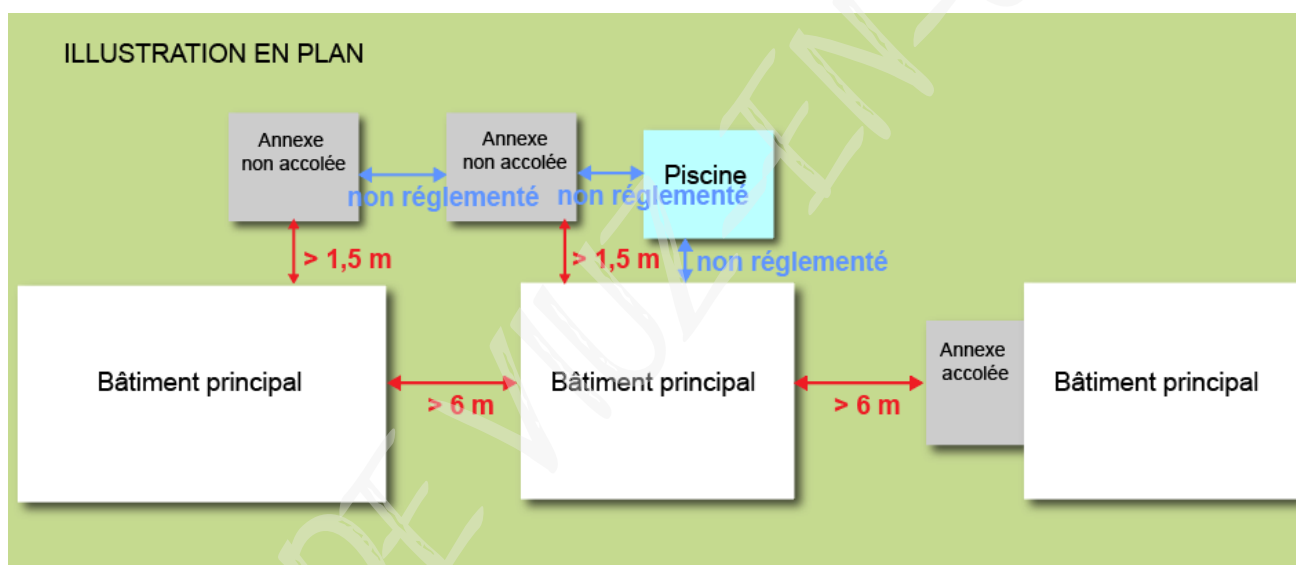
Les bâtiments doivent être implantés de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales, **ne peut être inférieure à 6 m**.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



ARTICLE UA 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

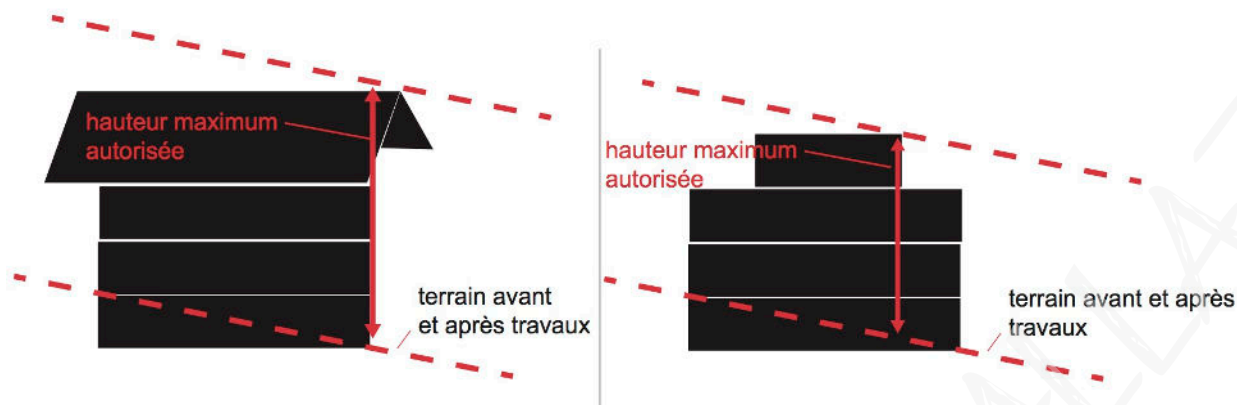
10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et

d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.



10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise entre tout point de la **sablière** et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **10 m**. Cette hauteur est portée à 12 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Le nombre de niveaux est limité à **R + 2 + Combles**.

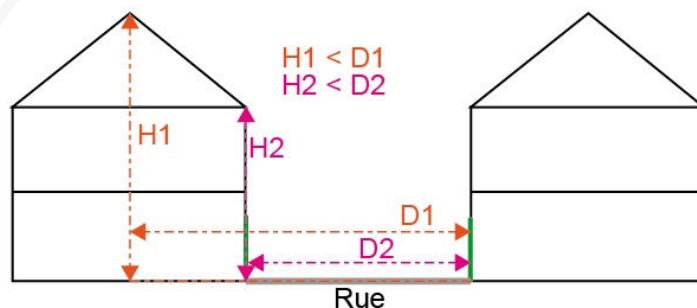
Il pourra être dérogé à la présente règle dans le cas de la modification d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement, la hauteur maximale autorisée dans ce cas ne pourra dépasser 12,50 mètres.

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **10 m**.

10-3/ HAUTEUR RELATIVE

→ **par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :**

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite opposée augmentée du retrait imposé, si il existe, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



ARTICLE UA 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme. Les ouvertures en toiture sont autorisées.
- Les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

11-3/ IMPLANTATION

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20m et celle des remblais 1,20m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables (les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés).

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur sur 5 m de large.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

11-4/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

Les constructions présentant un aspect « madriers apparents » (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute construction :

Les façades devront présenter un aspect :

- enduit teinté dans la masse ou peints dans les gris colorés et talochés
- bardage bois ou bois apparent, de teintes moyennes à sombre, dans un dérivé de leur aspect naturel ou peint.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.

L'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.

La modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

11-5/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 50% et 70%.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz.

Les constructions indépendantes à un seul pan et les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse ne pourront être tolérées que :

- ponctuellement dans le cas de jonctions de volumes, elles ne peuvent excéder 30% de l'ensemble des toitures ;
- pour les annexes accolées, ne comportant pas plus d'un niveau, du bâtiment principal

Les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

L'utilisation des croupes, lucarnes, jacobines, en proportions harmonieuses est autorisée.

Les châssis de toiture en pente sont interdits sur les croupes.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles ou ardoises et de teintes grises. L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des constructions voisines.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné est autorisé en couverture.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines ou de vérandas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 6/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les murs pleins sont autorisés à condition qu'ils présentent un aspect de pierres maçonnées ou revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays, et ne devront pas dépasser 1,60m. Dans le cas d'une continuité de mur existant présentant un intérêt architectural, on pourra déroger à cette règle.

ARTICLE UA 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	Au moins la moitié des places seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Commerces	En tout état de cause, il devra être prévu au minimum une surface de stationnement au moins égale à 25% de la surface de plancher du commerce, (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel et les surfaces d'entrepôts).
Salle de spectacle et de réunion	Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité
Etablissement d'enseignement	En tout état de cause, il est exigé pour les établissements : - du 1er degré : 1 place de stationnement par classe ; - du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe ; - supérieur et de formation pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 élèves.
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).

Cycles	Pour toute construction, de plus de 500 m ² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure.
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher et pour les ensembles de constructions, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément

ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

MAIRIE DE VIUZ-EN-SALLAZ

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub

Zone Ub concernant la 1^{ère} périphérie du bourg, de densité moyenne

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les industries
- Les constructions ayant une fonction d'entrepôt

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- ▶ Les constructions à vocation d'artisanat si elles sont liées à une activité de service de proximité et si elles n'induisent aucune gêne au voisinage.

- ▶ Les commerces ne sont admis que dans le secteur Ubm et dans la limite de 150 m² de surface de vente.

~~▶ Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **20% de logements locatifs aidés** (en nombre de logements).~~

▶ Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **40% logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation** (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

~~▶ Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser **20% de logements aidés** (locatif social et/ou accession sociale, % à appliquer au nombre de logements);~~

▶ Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15, il est imposé :

1° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 5 logements sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 5 logements sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, il est exigé au moins 1 logement aidé comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 6 logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 6 logements et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, un taux de 35% de l'ensemble de ces logements, doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

▶ Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées** pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

▶ **Construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU** : seuls sont admis les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

▶ La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

▶ Les **annexes** des constructions à usage d'habitation situées en limite de zone U peuvent être

construites en zone A ou N, sous réserve que leur réalisation :

- ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone U ;
- respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N ;
- n'impacte pas un espace effectivement cultivé

► Pour les **parcs et vergers à protéger repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.
- En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement.

► Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport** (à savoir la RD907), les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 annexé au présent PLU.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

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

3-1/ ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de

passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

Hors agglomération, le long de la RD907, la desserte des opérations d'occupation du sol ou d'utilisation du sol doit être privilégiée via le réseau viaire secondaire, sous réserve que les carrefours de ce réseau secondaire avec la RD907 garantisse la sécurité des usagers.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

En tout état de cause, pour les opérations de 3 logements et plus ou de 300 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UB 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à

tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à 3 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles et les extensions peuvent être édifiées dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

ARTICLE UB 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

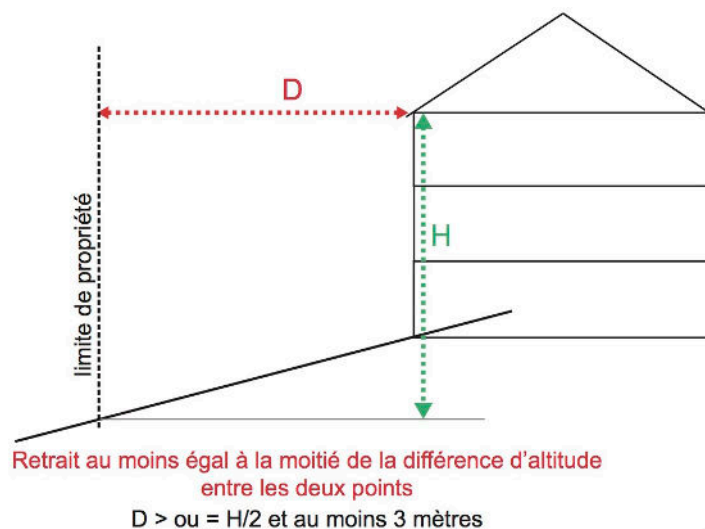
L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

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



Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

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

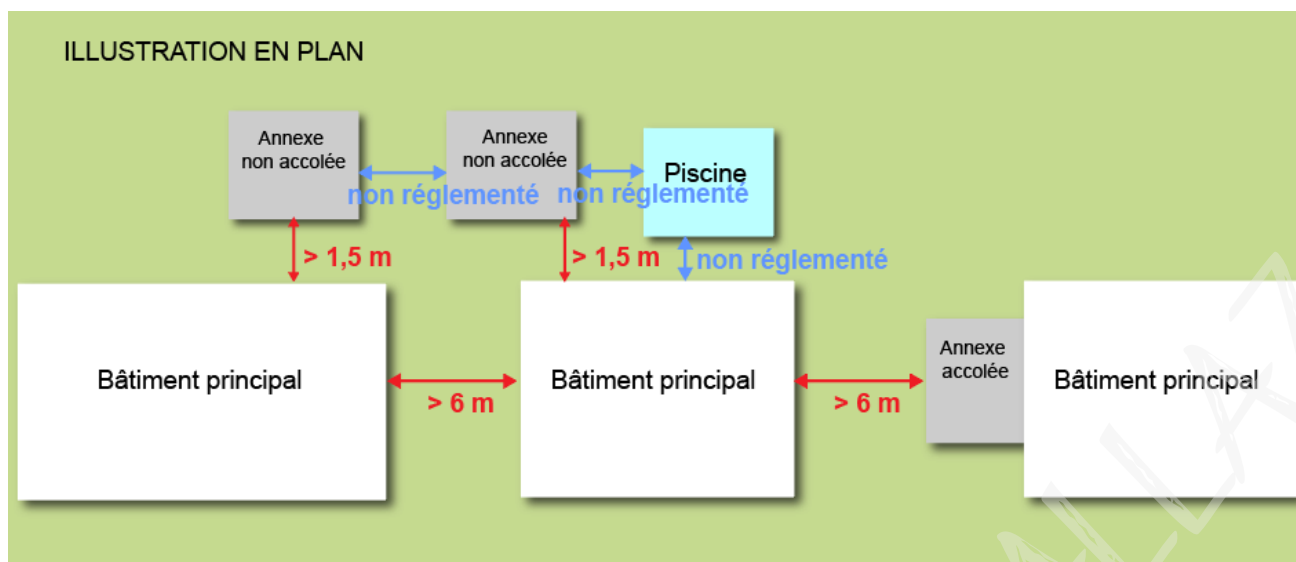
Les bâtiments doivent être implantés de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales, **ne peut être inférieure à 6 m.**

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



ARTICLE UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,25.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise entre tout point de la **sablière** et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **9 m**. Cette hauteur est portée à 11 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

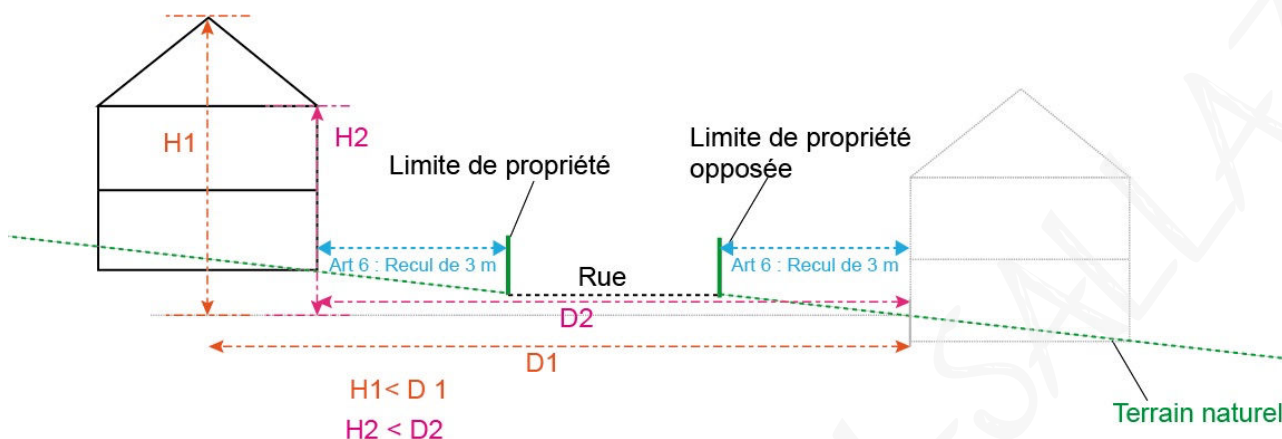
Le nombre de niveaux est limité à **R + 2 + Combles**.

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **9 m**.

10-3/ HAUTEUR RELATIVE

→ par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite opposée augmentée du retrait imposé, si il existe, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



ARTICLE UB 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme. Les ouvertures en toiture sont autorisées.
- Les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

11-3/ IMPLANTATION

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Par rapport au terrain naturel, la hauteur des remblais ne doit pas dépasser 1,20 m et celle des déblais ne doit pas dépasser 0,80 m. Toutefois, afin de permettre une meilleure adaptation, les remblais et déblais pourront être respectivement portés à 1,40 et 1,00 m et ce, exclusivement dans les terrains dont la pente est supérieure à 15 %.

Dans tous les cas, les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur sur 5 m de large.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

11-4/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction.

Les constructions présentant un aspect « madriers apparents » (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute construction :

Les façades devront présenter un aspect :

- enduit de type enduit lissé fin, écrasé ou brossé fin.
- bardage bois ou bois apparent, de teintes moyennes à sombre, dans un dérivé de leur aspect naturel ou peint.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

11-5/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 70%, elles devront être en cohérence avec celles des constructions voisines.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz.

Les constructions indépendantes à un seul pan et les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse ne pourront être tolérées que :

- ponctuellement dans le cas de jonctions de volumes, elles ne peuvent excéder 30% de l'ensemble des toitures ;
- pour les annexes accolées, ne comportant pas plus d'un niveau, du bâtiment principal

Les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée.

Les lucarnes sont autorisées (à raison de 2 tous les 5 m avec une largeur maximale de 1,80m).

Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière mais ils sont interdits sur les croupes.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles ou ardoises et de teintes grises.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des constructions voisines.
L'utilisation de matériaux ayant l'aspect des tôles ondulées ou similaires est interdite.
L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc peut être toléré sur des projets le justifiant.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines ou de vérandas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 6/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Dans les terrains en pente les murs bahuts pourront être interdits pour des raisons d'esthétique.

ARTICLE UB 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être

desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	Au moins la moitié des places seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.

Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Commerces	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente.
Salle de spectacle et de réunion	Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité
Etablissement d'enseignement	En tout état de cause, il est exigé pour les établissements : - du 1er degré : 1 place de stationnement par classe ; - du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe ; - supérieur et de formation pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 élèves.
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
Cycles	Pour toute construction, de plus de 500 m ² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher et pour les ensembles de constructions, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud

Zone Ud correspondant aux quartiers résidentiels du Chef-lieu ou des pôles secondaires

ARTICLE UD 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les industries
- Les constructions ayant une fonction d'entrepôt
- Les commerces

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

▶ Les constructions à vocation d'artisanat si elles sont liées à une activité de service de proximité et si elles n'induisent aucune gêne au voisinage.

~~▶ Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les~~

~~programmes de logements comportent **20% de logements locatifs aidés** (en nombre de logements).~~

► **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **40% logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation** (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

~~► Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser **20% de logements aidés** (locatif social et/ou accession sociale, % à appliquer au nombre de logements);~~

► **Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15**, il est imposé :

1° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 5 logements sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 5 logements sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, il est exigé **au moins 1 logement aidé** comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 6 logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 6 logements et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, un **taux de 35%** de l'ensemble de ces logements, doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

► Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

► **Construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU** : seuls sont admis les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

► La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

► Les **annexes** des constructions à usage d'habitation situées en limite de zone U peuvent être construites en zone A ou N, sous réserve que leur réalisation :

- ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone U ;

- respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N ;
- n'impacte pas un espace effectivement cultivé

► Pour les **parcs et vergers à protéger repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.
- En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement.

► Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport** (à savoir la RD907), les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 annexé au présent PLU.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

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

3-1/ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou

de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

Hors agglomération, le long de la RD907, la desserte des opérations d'occupation du sol ou d'utilisation du sol doit être privilégiée via le réseau viaire secondaire, sous réserve que les carrefours de ce réseau secondaire avec la RD907 garantisse la sécurité des usagers.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

En tout état de cause, pour les opérations de 3 logements et plus ou de 300 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UD 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes

sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UD 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Les constructions doivent être implantées à **5 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les annexes doivent être implantées à **3 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles **et les extensions** peuvent être édifiées dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

ARTICLE UD 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

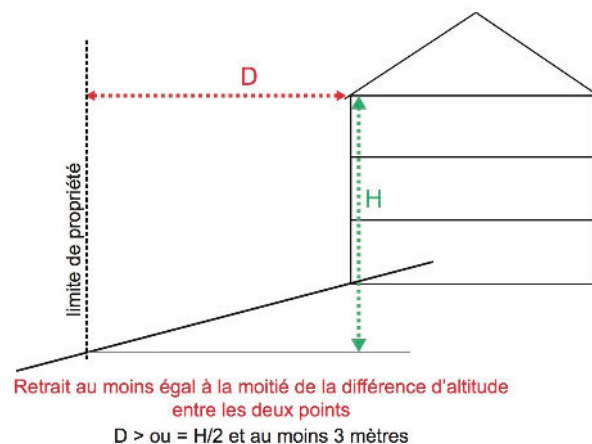
L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

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



Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

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

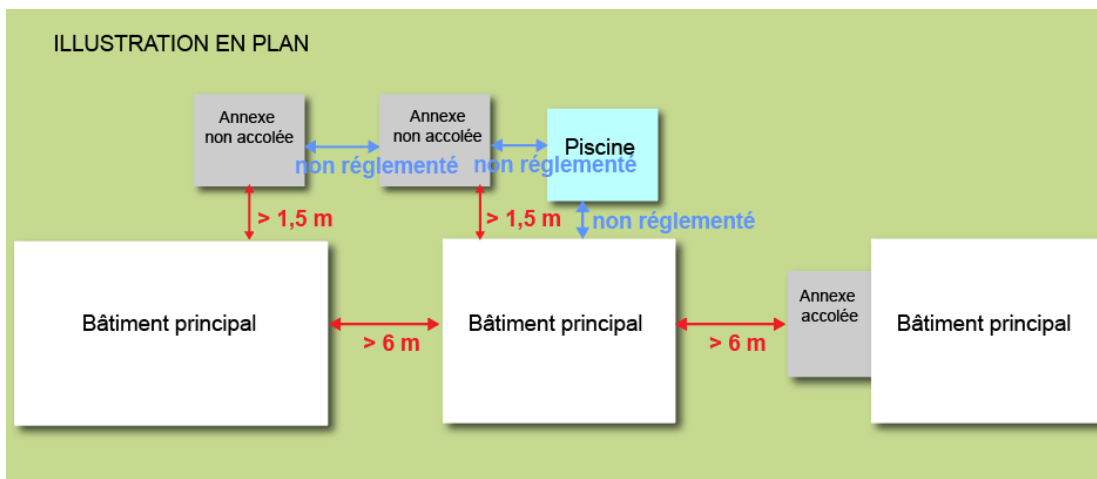
Les bâtiments doivent être implantés de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales, **ne peut être inférieure à 6 m**.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



ARTICLE UD 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,23.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise entre tout point de la **sablrière** et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **6,5 m**. Cette hauteur est portée à 9 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Le nombre de niveaux est limité à **R + 1 + Combles**.

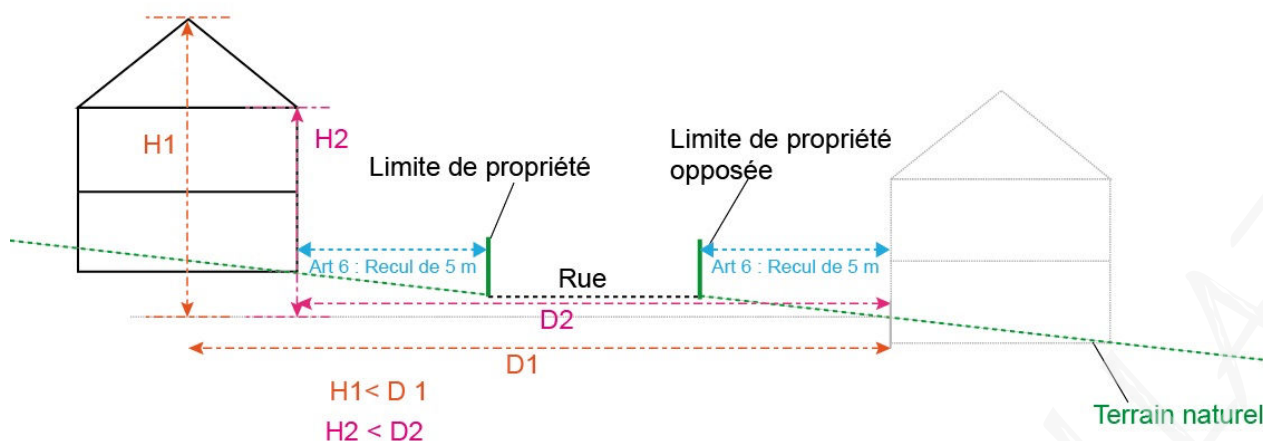
Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **6,5 m**.

10-3/ HAUTEUR RELATIVE

→ par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite opposée augmentée du retrait imposé, si il existe, ne doit pas dépasser la distance comptée

horizontalement entre ces deux points.



ARTICLE UD 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme. Les ouvertures en toiture sont autorisées.
- Les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

11-3/ IMPLANTATION

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Par rapport au terrain naturel, la hauteur des remblais ne doit pas dépasser 1,20 m et celle des déblais ne doit pas dépasser 0,80 m. Toutefois, afin de permettre une meilleure adaptation, les remblais et déblais pourront être respectivement portés à 1,40 et 1,00 m et ce, exclusivement dans les terrains dont la pente est supérieure à 15 %.

Dans tous les cas, les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur sur 5 m de large.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

11-4/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction.

Les constructions présentant un aspect « madriers apparents » (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute construction :

Les façades devront présenter un aspect :

- enduit de type enduit lissé fin, écrasé ou brossé fin.
- bardage bois ou bois apparent, de teintes moyennes à sombre, dans un dérivé de leur

aspect naturel ou peint.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

11-5/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 70%, elles devront être en cohérence avec celles des constructions voisines.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz.

Les constructions indépendantes à un seul pan et les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse ne pourront être tolérées que :

- ponctuellement dans le cas de jonctions de volumes, elles ne peuvent excéder 30% de l'ensemble des toitures ;
- pour les annexes accolées, ne comportant pas plus d'un niveau, du bâtiment principal

Les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée.

Les lucarnes sont autorisées (à raison de 2 tous les 5 m avec une largeur maximale de 1,80m).

Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière mais ils sont interdits sur les croupes.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles ou ardoises et de teintes grises. L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des constructions voisines.

L'utilisation de matériaux ayant l'aspect des tôles ondulées ou similaires est interdite.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc peut être toléré sur des projets le justifiant.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines ou de vérandas pourra,

le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 6/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Dans les terrains en pente les murs bahuts pourront être interdits pour des raisons d'esthétique.

ARTICLE UD 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	Au moins la moitié des places seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Salle de spectacle et de réunion	Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité

Etablissement d'enseignement	En tout état de cause, il est exigé pour les établissements : - du 1er degré : 1 place de stationnement par classe ; - du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe ; - supérieur et de formation pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 élèves.
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
Cycles	Pour toute construction, de plus de 500 m ² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher et pour les ensembles de constructions, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UD 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uh

Zone Uh correspondant aux hameaux anciens denses des pôles secondaires

ARTICLE UH 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les industries
- Les constructions ayant une fonction d'entrepôt

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

► Les **constructions à vocation d'artisanat** si elles sont liées à une activité de service de proximité et si elles n'induisent aucune gêne au voisinage.

► Les **commerces** sont admis dans la limite de 70 m² de surface de vente et pour des commerces liés à la vente des produits de l'artisanat.

~~▶ Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **20% de logements locatifs aidés** (en nombre de logements).~~

▶ Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **40% logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation** (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

~~▶ Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser **20% de logements aidés** (locatif social et/ou accession sociale, % à appliquer au nombre de logements);~~

▶ Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15, il est imposé :

1° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 5 logements sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 5 logements sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, il est exigé **au moins 1 logement aidé** comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 6 logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 6 logements et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, un **taux de 35%** de l'ensemble de ces logements, doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

▶ Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

▶ **Construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU** : seuls sont admis les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

▶ La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

▶ Les **annexes** des constructions à usage d'habitation situées en limite de zone U peuvent être

construites en zone A ou N, sous réserve que leur réalisation :

- ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone U ;
- respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N ;
- n'impacte pas un espace effectivement cultivé

► Pour les **parcs et vergers à protéger repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.
- En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement.

► Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

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

3-1/ ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des

voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

En tout état de cause, pour les opérations de 3 logements et plus ou de 300 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UH 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément

ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément

ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UH 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UH 6- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à **3 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles **et les extensions** peuvent être édifiées dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

ARTICLE UH 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

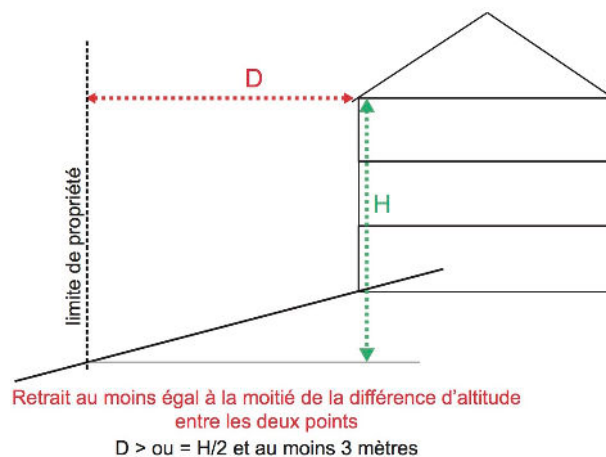
La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

Sur une profondeur maximum de 15 m à compter de l'alignement : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriétés privées voisines, :

- lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
- lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 6 m minimum de tout point de la construction à édifier,
- lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Au delà de la profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 m.**



Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

ARTICLE UH 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

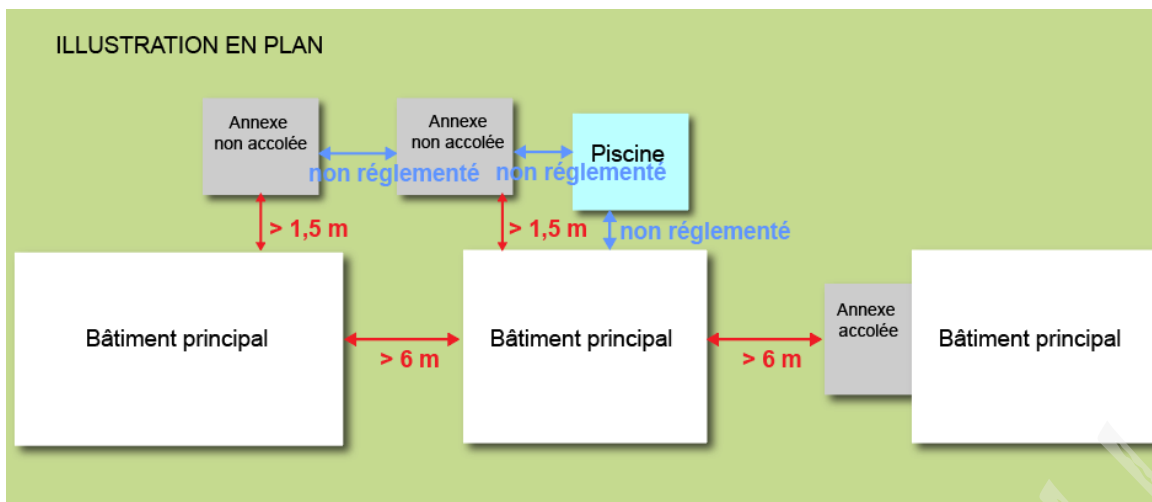
Les bâtiments doivent être implantés de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales, **ne peut être inférieure à 6 m**.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



ARTICLE UH 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UH 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise entre tout point de la **sablère** et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **7 m**. Cette hauteur est portée à 9 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

Le nombre de niveaux est limité à **R + 1 + Combles**.

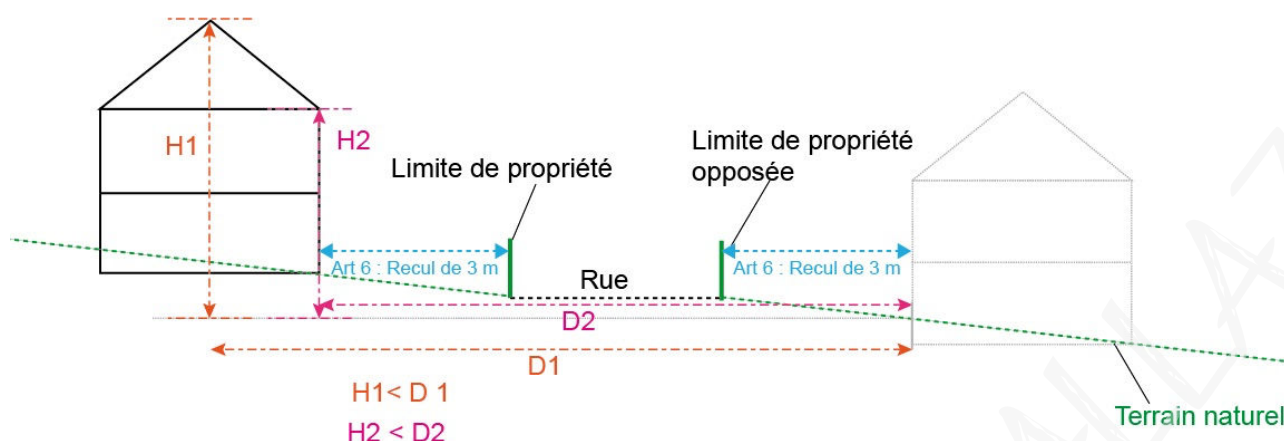
Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **7 m**.

10-3/ HAUTEUR RELATIVE

→ par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite opposée augmentée du retrait imposé, si il existe, ne doit pas dépasser la distance comptée

horizontalement entre ces deux points.



ARTICLE UH 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et

d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme. Les ouvertures en toiture sont autorisées.
- Les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

11-3/ IMPLANTATION

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20m et celle des remblais 1,20m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables (les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés).

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur sur 5 m de large.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

11-4/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz (bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

Les constructions présentant un aspect « madriers apparents » (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute construction :

Les façades devront présenter un aspect :

- enduit teinté dans la masse ou peints dans les gris colorés et talochés
- bardage bois ou bois apparent. Les bois et bardages apparents seront à lames larges avec une dominante verticale, de teintes moyennes à sombre dans un dérivé de leur aspect naturel ou peint,

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.

L'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.

La modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts par un débord de toiture, il pourra être dérogé à cette règle pour les bâtiments existants.

Les garde-corps ou mains courantes devront présenter un aspect de ferronnerie ou bois; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

11-5/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 50% et 70%.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz.

Les constructions indépendantes à un seul pan et les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse ne pourront être tolérées que :

- ponctuellement dans le cas de jonctions de volumes, elles ne peuvent excéder 30% de l'ensemble des toitures ;
- pour les annexes accolées, ne comportant pas plus d'un niveau, du bâtiment principal

Les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

L'utilisation des croupes, lucarnes, jacobines, en proportions harmonieuses est autorisée.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés, ils peuvent être regroupés en verrière mais ils sont interdits sur les croupes.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect de :

- ardoises de teinte grise
- tuiles vieilles de teinte brun rouge
- bac-acier de teinte grise, pour les bâtiments existants

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc est autorisé en couverture pour des projets le justifiant.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines ou de vérandas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 6/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les murs pleins sont autorisés à condition qu'ils présentent un aspect de pierres maçonnées ou revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays, et ne devront pas dépasser 1,60m. Dans le cas d'une continuité de mur existant présentant un intérêt architectural, on pourra déroger à cette règle.

Dans les terrains en pente les murs bahuts pourront être interdits pour des raisons d'esthétique.

ARTICLE UH 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitat <i>Pour les constructions nouvelles</i>	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
<i>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</i>	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de

	<i>stationnement par logement. »</i>
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	Au moins la moitié des places seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Commerces	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente.
Salle de spectacle et de réunion	Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité
Etablissement d'enseignement	En tout état de cause, il est exigé pour les établissements : - du 1er degré : 1 place de stationnement par classe ; - du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe ; - supérieur et de formation pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 élèves.
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
Cycles	Pour toute construction, de plus de 500 m ² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est

recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher et pour les ensembles de constructions, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Up

Zone Up correspondant aux hameaux

La zone Up distingue :

- **Up1** : hameaux ou groupes de constructions proches du chef-lieu et pouvant connaître un léger développement, tout en prenant en compte la sensibilité paysagère ou écologique des espaces ruraux de Viuz-en-Sallaz
- **Up2** : hameaux ou groupes de constructions éloignées du chef-lieu et pouvant connaître une densification de l'enveloppe bâtie par urbanisation des dents creuses, sans extension de l'enveloppe bâtie, tout en prenant en compte la sensibilité paysagère ou écologique des espaces ruraux de Viuz-en-Sallaz et les limites de capacité des réseaux.

ARTICLE UP 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les industries
- Les constructions ayant une fonction d'entrepôt
- Les commerces

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

▶ Les **constructions à vocation d'artisanat** si elles sont liées à une activité de service de proximité et si elles n'induisent aucune gêne au voisinage.

▶ Les **commerces** sont admis dans la limite de 70 m² de surface de vente et pour des commerces liés à la vente des produits de l'artisanat.

~~▶ Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **20% de logements locatifs aidés** (en nombre de logements).~~

▶ **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent **40% logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation** (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

~~▶ Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser **20% de logements aidés** (locatif social et/ou accession sociale, % à appliquer au nombre de logements);~~

▶ **Sauf dans les secteurs définis au titre de l'article L151-15**, il est imposé :

1° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 5 logements sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 5 logements sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, il est exigé **au moins 1 logement aidé** comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2° en cas d'opération aboutissant à la **réalisation de 6 logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie** ou en cas **d'opération aboutissant à porter le nombre total à 6 logements et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie**, un **taux de 35%** de l'ensemble de ces logements, doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; (en nombre de logements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

▶ Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

▶ **Construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU** : seuls sont admis les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

► La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

► Les **annexes** des constructions à usage d'habitation situées en limite de zone U peuvent être construites en zone A ou N, sous réserve que leur réalisation :

- ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone U ;
- respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N ;
- n'impacte pas un espace effectivement cultivé

► Pour les **parcs et vergers à protéger repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.
- En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement.

► Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport** (à savoir la RD907), les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 annexé au présent PLU.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux. **Notamment, dans les secteurs Up1r et Up2r**, les autorisations d'occupation du sol ne pourront être délivrées qu'à la condition que la nature et le niveau de risque aient été affinés et que les dispositions adaptées soient décrites dans le projet.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

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

3-1/ ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

En tout état de cause, pour les opérations de 3 logements et plus ou de 300 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UP 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération,

sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UP 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UP 6- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Les constructions doivent être implantées à **5 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les annexes doivent être implantées à **3 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles **et les extensions** peuvent être édifiées dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

ARTICLE UP 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à

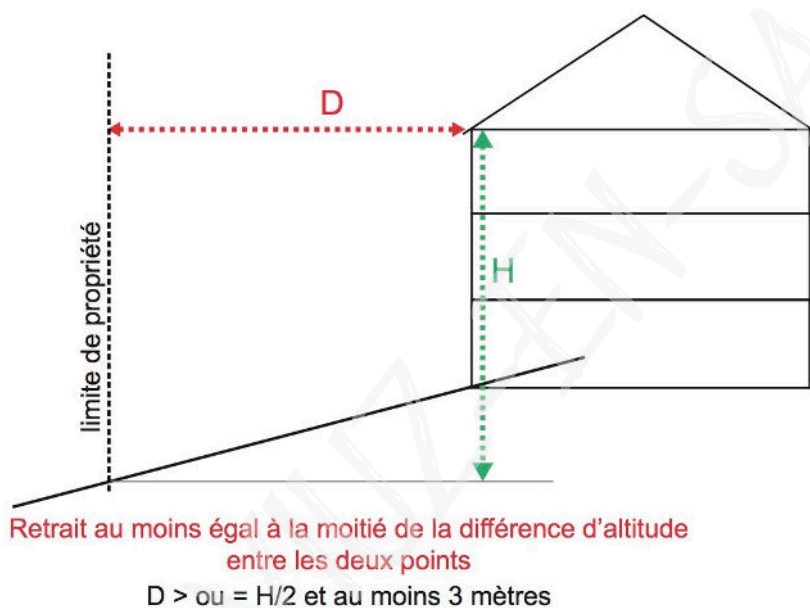
tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

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



Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

ARTICLE UP 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

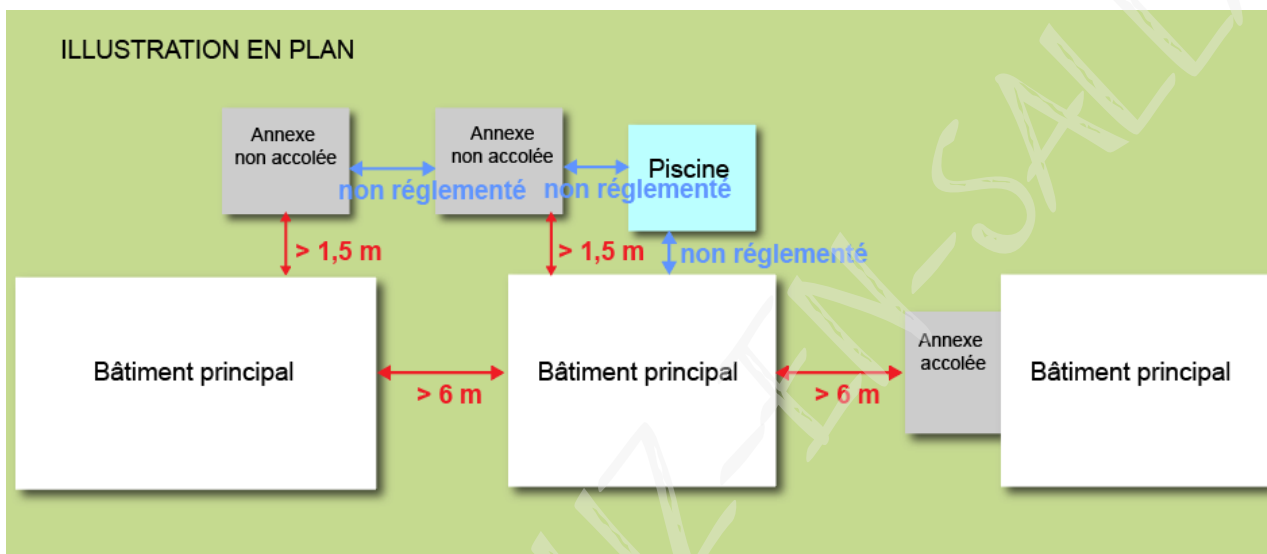
Les bâtiments doivent être implantés de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales, **ne peut être inférieure à 6 m**.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



ARTICLE UP 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,23.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise entre tout point de la **sablière** et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **6,5 m**. Cette hauteur est portée à 9 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement.

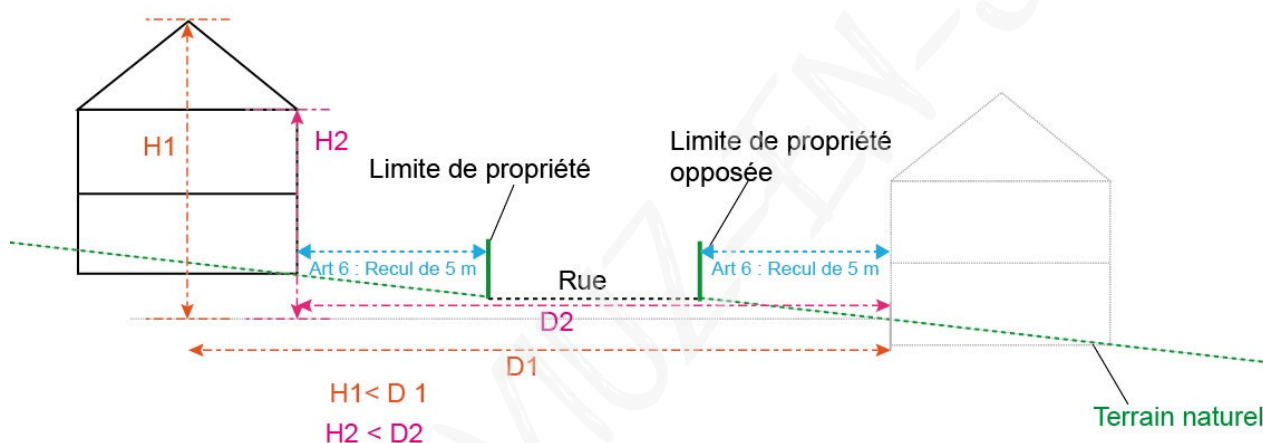
Le nombre de niveaux est limité à **R + 1 + Combles**.

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **6,5 m**.

10-3/ HAUTEUR RELATIVE

→ **par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :**

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite opposée augmentée du retrait imposé, si il existe, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



ARTICLE UP 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ BATIMENTS REPERES COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être proches de l'existant et dans le même rythme. Les ouvertures en toiture sont autorisées.
- Les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

11-3/ IMPLANTATION

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Par rapport au terrain naturel, la hauteur des remblais ne doit pas dépasser 1,20 m et celle des déblais ne doit pas dépasser 0,80 m. Toutefois, afin de permettre une meilleure adaptation, les remblais et déblais pourront être respectivement portés à 1,40 et 1,00 m et ce, exclusivement dans les terrains dont la pente est supérieure à 15 %.

Dans tous les cas, les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur sur 5 m de large.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

11-4/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz (bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction.

Les constructions présentant un aspect « madriers apparents » (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute construction :

Les façades devront présenter un aspect :

- enduit de type enduit lissé fin, écrasé ou brossé fin.
- bardage bois ou bois apparent, de teintes moyennes à sombre, dans un dérivé de leur aspect naturel ou peint.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

11-5/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 70%, elles devront être en cohérence avec celles des constructions voisines.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Viuz-en-Sallaz.

Les constructions indépendantes à un seul pan et les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse ne pourront être tolérées que :

- ponctuellement dans le cas de jonctions de volumes, elles ne peuvent excéder 30% de l'ensemble des toitures ;
- pour les annexes accolées, ne comportant pas plus d'un niveau, du bâtiment principal

Les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée.

Les lucarnes sont autorisées (à raison de 2 tous les 5 m avec une largeur maximale de 1,80m).

Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière mais ils sont interdits sur les croupes.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles ou ardoises et de teintes grises. L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des constructions voisines.

L'utilisation de matériaux ayant l'aspect des tôles ondulées ou similaires est interdite.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc peut être toléré sur des projets le justifiant.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines ou de vérandas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 6/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Dans les terrains en pente les murs bahuts pourront être interdits pour des raisons d'esthétique.

ARTICLE UP 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	Au moins la moitié des places seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
Cycles	Pour toute construction, de plus de 500 m ² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UP 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UP 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

Zone Ue d'accueil des équipements d'intérêt collectif

ARTICLE UE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions, occupations et utilisations du sol sauf celles liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif et celles admises à l'article Ue-2 suivant.

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- Parmi les **équipements publics ou d'intérêt collectif**, sont notamment admis :
- les bâtiments destinées à l'enseignement
 - les équipements sportifs ou culturels
 - les établissements de santé
 - les bâtiments d'hébergement liés au collège (internat, hébergements du personnel du collège)

► Pour la **zone Ue des Pontets**, sont seules admises les aires de stationnement, sous réserve de la prise en compte de la zone humide, après délimitation précise de cette dernière par des sondages pédologiques, complémentaires de l'analyse écologique déjà réalisée.

► Les **constructions à usage d'habitation** ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
- elles sont directement liées aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
- elles sont intégrées à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.

► Les **annexes** des constructions autorisées

► Les **aménagement de loisirs** et les **aires de jeux**

► Les **aires de stationnements** liées aux équipements, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager

► Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées** pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

► **Construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU** : seuls sont admis les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

► Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrit au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport** (à savoir la RD907), les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement

acoustique définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 annexé au présent PLU.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

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

3-1/ ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

ARTICLE UE 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un

dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à **4 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

ARTICLE UE 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à

tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 m.**

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,50.

ARTICLE UE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise entre tout point de la **toiture** et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **11 m**.

10-3/ HAUTEUR RELATIVE

→ **par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :**

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite opposée augmentée du retrait imposé, si il existe, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ IMPLANTATION

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en

particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Tous les mouvements de terrain rendus nécessaires par la construction seront obligatoirement réalisés dans la proportion de 1 par 3.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

11-3/ ASPECT DES FAÇADES

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé.

11-4/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 20% et 70%, elles devront être en cohérence avec celles des constructions voisines.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les constructions indépendantes à un seul pan et les toitures-terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse ne pourront être tolérées que :

- ponctuellement dans le cas de jonctions de volumes, elles ne peuvent excéder 30% de l'ensemble des toitures ;
- pour les annexes accolées, ne comportant pas plus d'un niveau, du bâtiment principal

Les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles ou d'ardoises.

L'utilisation de matériaux ayant l'aspect des tôles ondulées ou similaires est interdite.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre ou du zinc peut être toléré sur des projets le justifiant.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines ou de vérandas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 5/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Dans les terrains en pente les murs bahuts pourront être interdits pour des raisons d'esthétique.

ARTICLE UE 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uxa

Zone Uxa d'accueil des activités économiques

ARTICLE UXa 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions, occupations et utilisations du sol sauf celles liées à des activités industrielles, artisanales et de bureaux et celles admises à l'article Ux-2 suivant.

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

▶ Les commerces ne sont admis que s'ils sont liés à l'activité de production implantée dans la zone. Les commerces liés au service à la personne sont interdits.

▶ Les **constructions à usage d'habitation** ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
- elles sont directement liées aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la

zone,

- elles sont intégrées au bâtiment d'activité : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité et ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.
- Il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité

▶ Les **annexes** des constructions autorisées

▶ Les **aires de stationnements** liées aux activités, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager

▶ Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées** pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

▶ **Construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU** : seuls sont admis les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

▶ Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrit au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

▶ **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

▶ **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport** (à savoir la RD907), les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 annexé au présent PLU.

▶ **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

▶ **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

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

3-1/ ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

En tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 8 m de largeur. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UXa 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Chaque entreprise artisanale ou industriel s'implantant devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel, et de regards pour le suivi de la qualité des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération,

sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les dispositifs de traitement des eaux pluviales (végétalisation, vanne de confinement de la pollution etc.) sont obligatoires.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, il est demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UXa 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UXa 6- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à **5 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

ARTICLE UXa 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 m.**

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

ARTICLE UXa 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UXa 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,50.

ARTICLE UXa 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction

et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise entre tout point de la **toiture** et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **9 m**.

10-3/ HAUTEUR RELATIVE

→ par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite opposée augmentée du retrait imposé, si il existe, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UXa 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ IMPLANTATION

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Tous les mouvements de terrain rendus nécessaires par la construction seront obligatoirement réalisés dans la proportion de 1 par 3.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

11-3/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de la dite construction.

11-4/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 20% et 40%, elles devront être en cohérence avec celles des constructions voisines.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites.

Les toitures à un seul pan ne pourront être tolérées que :

- ponctuellement dans le cas de jonctions de volumes, elles ne peuvent excéder 30% de l'ensemble des toitures ;
- pour les annexes accolées, ne comportant pas plus d'un niveau, du bâtiment principal

Les toitures terrasses sont admises qu'elles soient végétalisées ou non.

Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

Les matériaux de couverture seront de teinte gris-moyen.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 5/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m et constituée de grille ou grillage de teinte vert foncé ou galvanisé, sans mur bahut.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

ARTICLE UXa 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces

établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Habitat	En tout état de cause, il est exigé 2 places par logement.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat Industrie	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Cycles	Pour toute construction, de plus de 500 m ² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure.

ARTICLE UXa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour toute opération d'aménagement, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

ARTICLE UXa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UXa 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UXa 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Zone 1AUindiciée

Les zones **1AU** sont des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AU comprend :

- **1AUa**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu et répondant aux règles de la zone Ua
- **1AUb**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu et répondant aux règles de la zone Ub
- **1AUd**, correspondant aux zones de développement denses des hameaux et répondant aux règles de la zone Ud

Les réseaux sont existants à proximité immédiate ou programmés à court terme. Ils peuvent donc être insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation pouvant donc nécessiter la mise en place de participations.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante.

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

ARTICLE 1AUINDICE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUINDICE 6- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

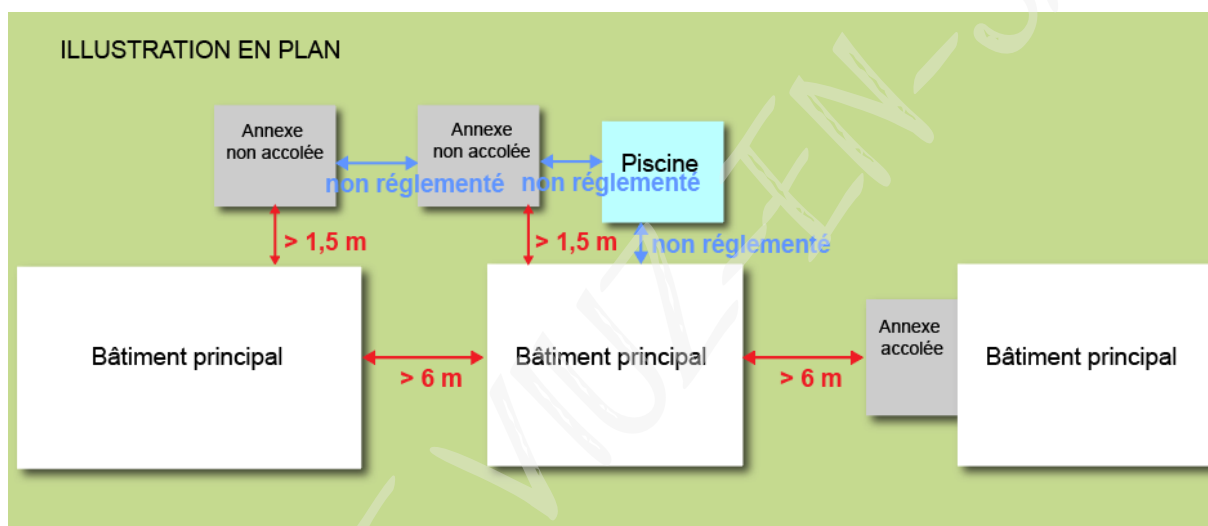
Les bâtiments doivent être implantés de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales, **ne peut être inférieure à 6 m**.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



ARTICLE 1AUINDICE 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **1AUa** : Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 0,25. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

ARTICLE 1AUINDICE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUINDICE 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUINDICE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Les zones **2AU** sont des zones qui sont non ou insuffisamment équipées et sur lesquelles la commune peut envisager son développement urbain à plus ou moins long terme.

Les zones **2AU** ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion soit d'une modification ou révision du PLU, soit de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

La zone 2AU comprend :

- **2AU**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu ou des pôles de développement principaux ;
- **2AUx**, correspondant à la zone de développement de la zone économique des Tattes

ARTICLE 2AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors des extensions mesurées, des changements de destinations et de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU-2 du présent règlement

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

▶ **l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.**

▶ **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.** Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

▶ **Les extensions des bâtiments d'habitation existants** dans la limite de 20% du volume existant et de 150m² de surface de plancher maximum et ceci en une seule fois dans la mesure où :

- Son alimentation en eau potable est possible par le réseau public.
- La destination du bâtiment correspond à la vocation de la zone.
- Son assainissement est possible et ce conformément à la réglementation en vigueur.
- Le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

▶ **La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher,** des constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où :

- Son alimentation en eau potable est possible par le réseau public.
- La destination du bâtiment correspond à la vocation de la zone.
- Son assainissement est possible et ce conformément à la réglementation en vigueur.
- Le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

▶ **Les annexes fonctionnelles** aux habitations existantes sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être implantées à proximité de celles-ci dans la limite d'une annexe par construction existante et de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

▶ **Construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU :** seuls sont admis les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

▶ Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en-2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en-2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui

s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE 2AU 7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,

- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

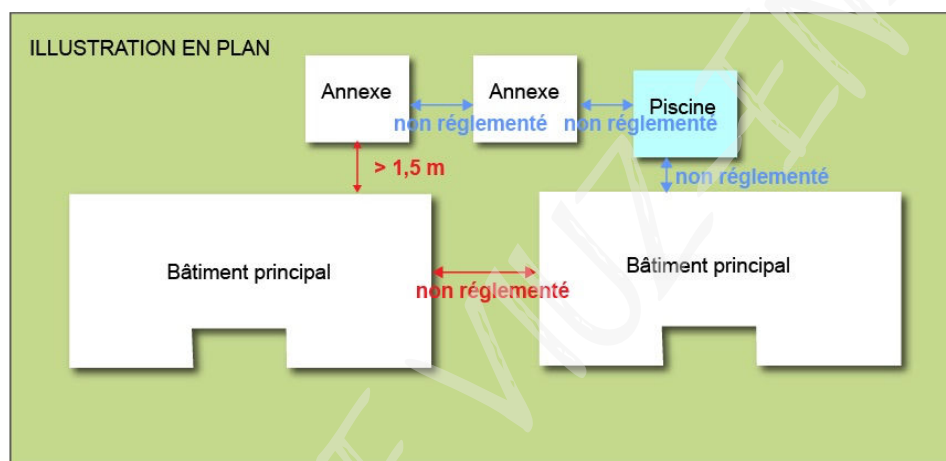
Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

ARTICLE 2AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



ARTICLE 2AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au règlement de la zone Ud.

ARTICLE 2AU 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur Ae**, secteur de la zone agricole à forte valeur écologiques et/ou paysagère.
- un **secteur As**, secteur de la zone agricole dédié à la pratique du ski, couvrant également les secteurs d'alpage.
- un **secteur Ax** secteur de taille et capacité d'accueil limité permettant l'évolution des activités isolées existantes.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté celles indiqués en A2.

De plus, dans les secteurs Ae, pour les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques, sont interdits :

- les serres démontables
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

DANS LA ZONE A ET L'ENSEMBLE DES SECTEURS :

▶ Sont autorisés les **équipements publics ou d'intérêt collectif** à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

▶ Les **exhaussements et affouillements de sol** ne sont admis que s'ils sont justifiés par des nécessités agricoles.

▶ Dans les **secteurs identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme comme corridors et continuités écologiques**, les clôtures doivent être évitées. En cas d'édification de clôture, ces dernières doivent assurer une perméabilité au passage de la petite faune. Les murs bahut sont interdits.

▶ La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et dans un rayon de 10 m. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

▶ **Pour l'habitat existant, dans la zone A et dans les secteurs** sont admis :

- Les réhabilitations et rénovations des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale. Ces règles s'appliquent également pour les annexes édifiées en zone A lorsque l'habitation existante est située en zone U du PLU et que son terrain d'agrément est situé en zone A.
- et sous les conditions cumulatives suivantes
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,

- Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

► **Pour les bâtiments existants, dans la zone A et dans les secteurs** sont admis, au titre du L151-11-2° :

- Le changement de destination des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole.

► Pour les **parcs et vergers à protéger repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.
- En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement.

► Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrit au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport** (à savoir la RD907), les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 annexé au présent PLU.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en-2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en-2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

DE PLUS, DANS LA ZONE A UNIQUEMENT (HORS SECTEURS AE, AS, AX) :

► **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés ci-après :

- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sont admis aux conditions cumulatives suivantes:
 - être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m² de surface de plancher.
 - l'activité de transformation doit être déclarée au Répertoire des Métiers ,
 - l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
- Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les habitations destinées aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
 - Un seul local de surveillance pourra être admis par exploitation, et devra être intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers, et de surface limitée,
 - Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants,
 - Avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,
 - Les annexes (accolées ou non) seront autorisées pour une superficie cumulée maximum de 50 m² d'emprise au sol, sous réserve d'une intégration soignée, et dans un rayon de 10 m par rapport à la construction principale.

► **Les abris pour animaux** de moins de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage par rapport au terrain naturel et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR Ae UNIQUEMENT :

► Afin de préserver la valeur écologique (continuité écologique) et/ou paysagère, sont seuls autorisés et aux conditions énumérées ci après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).

► **Dans les secteurs identifiées au titre de l'article L151-19 C. Urb.** dans le secteur Ae :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles classées Ae sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Viuz-en-Sallaz et au code forestier.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

► **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 C. Urb au titre des corridors écologiques**, dans le secteur Ae, sont admis :

- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR AS, SONT AUTORISES, UNIQUEMENT :

► Les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à **l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée**.

► Les **extensions limitées des bâtiments et installations agricoles** existants à condition qu'ils soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable, et/ou avec les pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée. L'extension ne pourra dépasser pas 20% de la surface d'emprise au sol initiale du bâtiment.

► Les **installations agricoles de plateforme de traite** sont admises, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR AX UNIQUEMENT :

► Sont seules autorisées :

- Les **extensions des constructions à usage d'activité existante** dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit à la fois d'extensions horizontale et/ou de surélévation (dans la limite des règles édictées à l'article A10). En cas d'extension horizontale, l'extension ne pourra dépasser pas 20% de la surface d'emprise au sol initiale du bâtiment.
- Les **annexes accolées aux constructions à usage d'activité existantes** et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1/ ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

Un seul accès sera autorisé pour les bâtiments d'exploitation et les logements sur un même site.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire

naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour leurs fonctions de corridor écologique, l'éclairage des bâtiments et équipements autorisés devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à **6 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles et les extensions peuvent être édifiées dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 4 m.**

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les **constructions à usage agricole** autres que les bâtiments d'élevage hors sol et leurs extensions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative d'une propriété située en zone urbaine contiguë qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 m.

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

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

- Pour les **constructions à usage agricole** : La hauteur prise entre tout point de la toiture et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m.
- Pour les **bâtiments d'habitation** : les règles applicables sont celles de la zone Ud.
- Pour les **annexes** : La hauteur prise entre tout point de la toiture et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 4 m.
- Pour les **extensions des constructions existantes**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- Secteurs **Ax, As** : la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

voir les règles de la zone Ud.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant

d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ IMPLANTATION

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 1,20 m ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs)

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc..).

11-3/ ASPECT DES FAÇADES

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

11-4/ ASPECT DES TOITURES

La pente des toitures doit être comprise entre 20% et 40%, elles devront être en cohérence avec celles des constructions voisines.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 5/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

ARTICLE A 12- LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et

installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les **bâtiments d'habitation**, les règles applicables sont celles de la zone Ud.

ARTICLE A 13 - LES PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé.

4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur Nbr**, secteur permettant la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.
- un **secteur Ngv**, secteur de taille et capacité d'accueil limité dédiés aux terrains familiaux des gens du voyage.
- un **secteur Nh**, secteur de la zone naturelle abritant les zones humides.
- un **secteur Nr**, secteur de la zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité et à des habitats naturels sensibles
- un **secteur Ns**, secteur de la zone naturelle dédié à la pratique du ski.

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté celles indiqués en N-2.

Notamment, en **secteur Nr et Nh**, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

- Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.

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

2-1/ RAPPEL

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à

la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

DANS LA ZONE N ET L'ENSEMBLE DES SECTEURS :

▶ Sont autorisés les **équipements publics ou d'intérêt collectif** à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

▶ Dans les **secteurs identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** pour leurs fonctions de corridors écologiques :

- Sont admis :
 - les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
 - les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...);
- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés au titre de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Viuz-en-Sallaz et au code forestier. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

▶ Pour les **parcs et vergers à protéger repérés au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques :

- Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.
- En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces locales est demandée sur le tènement.

▶ Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrit au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être

assurée.

► **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

► **Le long des voies affectées par le classement sonore des infrastructures de transport** (à savoir la RD907), les constructions doivent respecter les dispositions relatives à l'isolement acoustique définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 annexé au présent PLU.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

► **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles** (selon la carte des aléas notifiée par le Préfet ~~en 2005~~ le 07/07/2003) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

DANS LA ZONE N ET LE SECTEUR Ns :

► La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal et dans un rayon de 10 m par rapport à la construction. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

► **Pour l'habitat existant dans la zone N et dans les secteurs** sont admis :

- Les réhabilitations et rénovations des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale. Ces règles s'appliquent également pour les annexes édifiées en zone N lorsque l'habitation existante est située en zone U du PLU et que son terrain d'agrément est situé en zone N.
- et sous les conditions cumulatives suivantes
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome,

sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.

- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
- Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

► **Pour les bâtiments existants, dans la zone N et dans les secteurs** sont admis, au titre du L151-11-2° :

- Le changement de destination des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole.

► Les **bâtiments et installations agricoles ou forestiers** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.

► Les **abris pour animaux** de moins de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage par rapport au terrain naturel et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR Nr UNIQUEMENT, SEULS SONT ADMIS :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, en protégeant les habitats naturels identifiés
- les légers aménagements (y compris sentier, chemin, piste cyclable) s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec le plan de gestion de l'espace naturel sensible du mont de Vouan.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR Ns, SONT AUTORISES, UNIQUEMENT :

► Les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.

► Les extensions limitées des bâtiments et installations agricoles existants à condition qu'ils soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable, et/ou avec les pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée. L'extension ne pourra dépasser pas 20% de la surface d'emprise au sol initiale du bâtiment.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR NGV UNIQUEMENT :

➤ Sont seules autorisées les constructions et installations liées à l'habitat des gens du voyage dans le cadre de l'aménagement de terrains familiaux (privés ou public).

DE PLUS, DANS LE SECTEUR NBR UNIQUEMENT :

▶ Sont autorisés les constructions et installations liées à la réalisation d'**ouvrages de gestion des eaux pluviales**.

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

3-1/ ACCES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

L'autorisation d'occupation du sol sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 10 %.

3-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un

dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3/ ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Dans les secteurs naturels identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour leurs fonctions de corridors écologiques, l'éclairage des bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

4-4/ DECHETS

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté de Communes des Quatre Rivières.

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1/ GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

6-2/ IMPLANTATION

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à **6 m minimum** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles **et les extensions** peuvent être édifiées dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

- Le long de la RD907 : 25 m par rapport à l'axe de la voie
- Le long des RD 190, 292, 191, 200C, 12, 190^E et 290 : 18 m par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ GENERALITES

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique ou lorsque les constructions sont admises en limite). Au-delà, le surplus sera pris en compte.

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions et de lotissements. Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

Les constructions, les installations, les aménagements et les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La reconstruction après destruction ou démolition est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

7-2/ IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 4 m.**

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

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

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1/ GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement.

10-2/ HAUTEUR ABSOLUE

- Pour les **bâtiments d'habitation** : les règles applicables sont celles de la zone Ud.
- Pour les **annexes** : La hauteur prise entre tout point de la toiture et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 4 m.
- Pour les **extensions des constructions existantes**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- **Secteur Ngv, Nbr** : La hauteur prise entre tout point de la toiture et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 4 m.
- **Secteur Ns** : la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

voir les règles de la zone Ud.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

11-1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions

architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-2/ IMPLANTATION

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

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 1,20 m ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs)

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, les voies en pied de talus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc..).

11-3/ ASPECT DES FAÇADES

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

11-4/ ASPECT DES TOITURES

La pente des toitures doit être comprise entre 20% et 40%, elles devront être en cohérence avec celles des constructions voisines.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Les pans de toiture dont le débord surplombe le domaine public ou les espaces ouverts au public seront équipés d'arrêts de neige.

~~Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.~~

En cas d'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

11- 5/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

ARTICLE N 12 - LES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1/ GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

12-2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les **bâtiments d'habitation**, les règles applicables sont celles de la zone Ud.

ARTICLE N 13 - LES PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non règlementé.

ANNEXE

LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture et constituant des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement

Creusement.

Alignement :

Il s'agit de la ligne d'implantation formée par les constructions existantes voisines du projet.

Annexes :

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. L'annexe constitue un complément fonctionnel à ce bâtiment.

Une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

Artisanat

Activités de fabrication, de réparation ou de transformation, accompagnées ou non d'une commercialisation.

La distinction entre « artisanat » et « industrie » doit être appréciée au regard de l'immatriculation au répertoire des métiers : les personnes physiques ou morales ne doivent pas employer plus de 10 salariés. En cas d'emploi de plus de 10 salariés, l'immatriculation est maintenue aux personnes ayant la qualité d'artisan, d'artisan d'art ou de maître artisan.

Bahut (mur bahut)

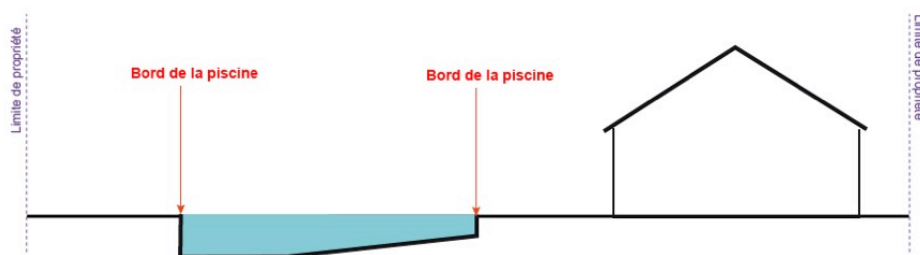
Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une grille ou un grillage.

Bâtiment

Construction couverte.

Bord du bassin de la piscine :

Un schéma est ajouté.



Bureau / Services (Destination)

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Châssis en pente

Fenêtre de toit, intégrée dans la pente du toit

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage...)

Clôture

Tout type de construction : muret, grille, assemblage de panneaux, lice entre poteaux ..., ou alignement de végétaux, qui marque les limites d'un terrain.

Commerce

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure).
- Les constructions ayant un intérêt collectif (lieu de culte, ...).

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

Déblais

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, équipements publics ou d'intérêts collectif. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

Emprise au sol

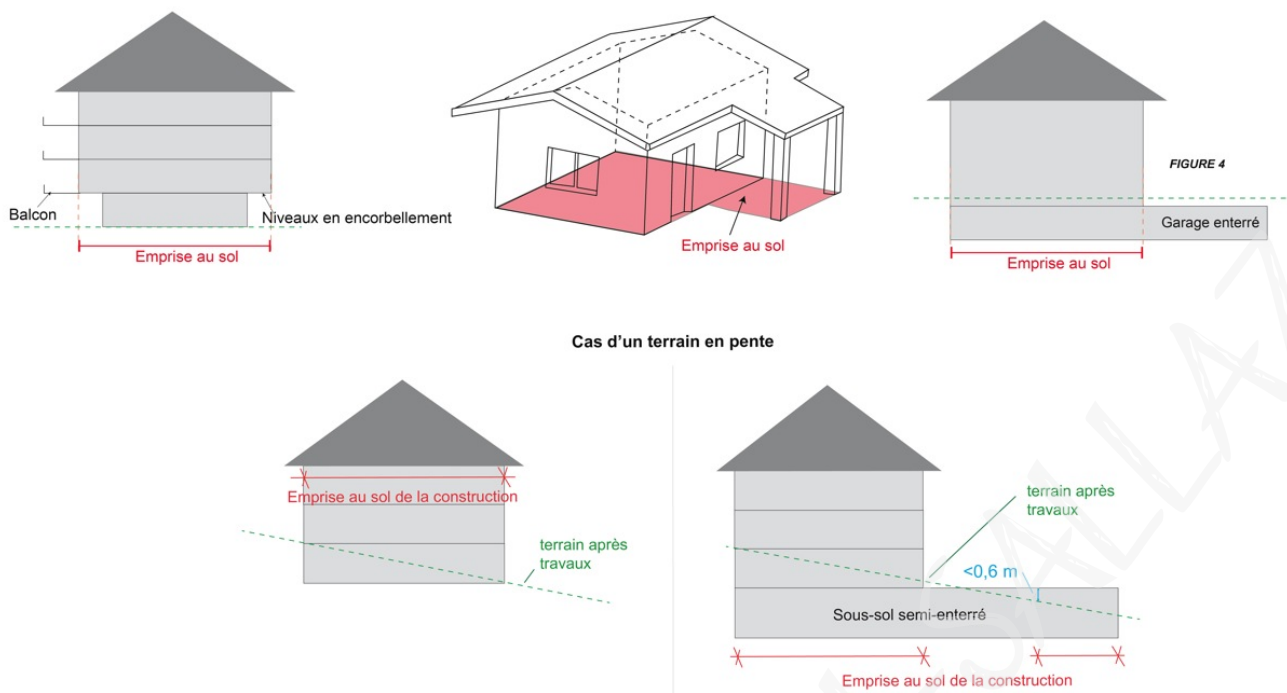
C'est la surface au sol que toutes les constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et auvent jusqu'à 1,20 m de débord. Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Sont exclues de l'emprise au sol :

- Les annexes non couvertes « type pergolas » et les annexes couvertes par des dispositifs à claire-voie, dans la limite de 20 m²,
- les rampes d'accès aux sous-sols,
- les parties entièrement enterrées de la construction,
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m,
- les piscines enterrées,
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol, ainsi que les ornements de façades (modénatures, marquise,...),
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.



Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement par une surélévation de la construction ou encore dans le volume existant.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur d'un élément (construction, sol, ...).

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Industrie

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Habitat/habitation

Construction à usage de logement (principal ou secondaire).

Hébergement hôtelier

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Lucarne

Jacobine ou levée de toiture

Ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau, ...

Pan de toiture

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

~~Programme de logements~~

~~Est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 3 ans.~~

Programme de logements (en application de l'article 2 du règlement) :

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur: normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Restauration

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

Sablière

Partie de la charpente, il s'agit de la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle porte les pieds des chevrons du toit.

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le

gabarit-enveloppe de la construction.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées. Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Le terrain correspond au tènement foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Unité foncière :

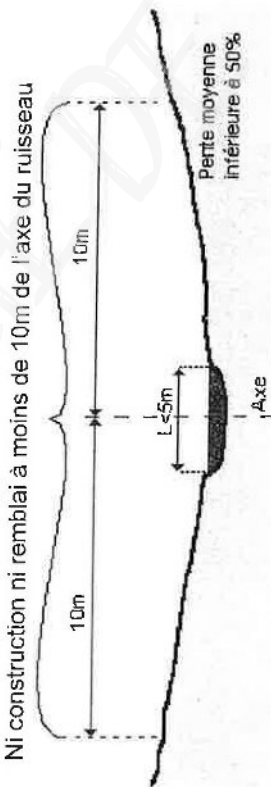
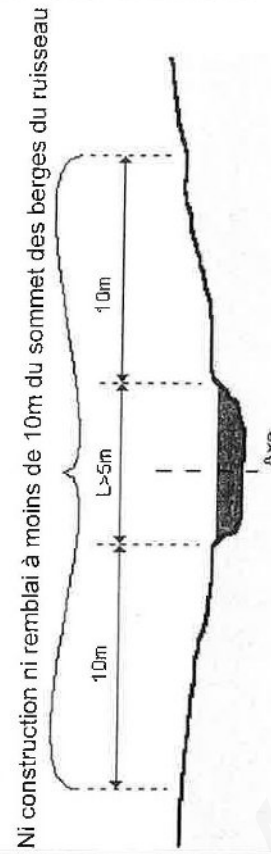
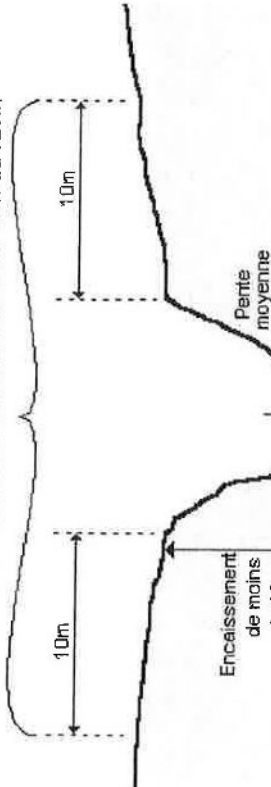

Pour l'application de la servitude de mixité sociale, il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins de 5 ans.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Prescriptions de mesures conservatoires le long des cours des ruisseaux et torrents

MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

<p>Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%) Largeur du lit (L) inférieure à 5m</p> <p>Ni construction ni remblai à moins de 10m de l'axe du ruisseau</p> 	<p>Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%) Largeur du lit (L) supérieure à 5m</p> <p>Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau</p> 
<p>Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur</p> <p>Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin</p> 	<p>Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur</p> <p>Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encassement maximum</p> 

ATM-Décembre 2004