

commune de Sainte Hélène du lac

PLAN LOCAL URBANISME

4- règlement écrit



Document arrêté par délibération du conseil municipal du :

15 janvier 2013

Document approuvé par délibération du conseil municipal du :

11 juillet 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du :

07 novembre 2016

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil municipal du :

18 février 2025

terre
d'urba-
nisme

claire lucas
urbaniste

KARUM
actions nature

Sommaire

Notes de présentation du Règlement	3
Titre 1 – dispositions applicables aux ZONES URBAINES	9
Zone Ua	10
Zone Ub	16
Zone Ue	22
Zone Up	38
Titre 2 – dispositions applicables aux ZONES A URBANISER	41
Zone AU	42
Zone AUee	48
Zone AUst	54
Titre 3 – dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES	55
Zone A	56
Titre 4 – dispositions applicables aux ZONES NATURELLES	62
Zone N	63

Notes de présentation du Règlement

Le présent Règlement écrit s'applique au territoire de la commune de SAINTE HÉLÈNE DU LAC (Savoie).

Il est accompagné d'un Règlement graphique au 1/2500ème couvrant l'ensemble du territoire communal.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU DOCUMENT :

Les dispositions écrites et graphiques du Règlement ont la même valeur juridique.

Les prescriptions graphiques du Règlement ont notamment pour objet l'édition de dispositions relatives :

- soit à la gestion de certaines destinations,
- soit à la mise en valeur présentant un intérêt écologique ou patrimonial au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
- soit à des servitudes d'urbanisme particulières, comme les emplacements réservés au titre de l'article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme,
- soit les secteurs présentant un objectif de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

Les **ZONES U**, dites « zones urbaines », qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*Cf. Titre 1 du présent document*).

Les **ZONES AU**, dites « zones à urbaniser », qui correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent :

- des secteurs AU, dites zones à urbaniser dites « souples », destinés à recevoir une urbanisation organisée, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- un secteur AUst, zone à urbaniser dite « stricte », dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

(*Cf. Titre 2 du présent document*).

Les **ZONES A**, dites « zones agricoles », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (*Cf. Titre 3 du présent document*).

Les **ZONES N**, dites « zones naturelles et forestières », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (*Cf. Titre 4 du présent document*).

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs.

RAPPEL DES DISPOSITIONS IMPÉRATIVES DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme – le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique**, ou sont situées à proximité de telles constructions.

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme – un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, **à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (complétés par l'article L531-14 du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 sur l'archéologie préventive).

Article R111-15 du Code de l'Urbanisme – le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L1110-1 et L1110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature **à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**.

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme – le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature **à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU, comprenant un tableau et un plan.

Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

ADAPTATIONS MINEURES (article L123-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS À AUTORISATION D'URBANISME

Outre les constructions soumises de fait au régime des autorisations d'urbanisme, certaines occupations ou utilisations du sol doivent également s'y conformer.

Cela concerne :

- l'édification de clôtures dans les conditions fixées à l'article R421.12 du Code de l'Urbanisme ;

- les démolitions conformément à l'article R421.27 du Code de l'Urbanisme, sur tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- tous travaux, installations et aménagements affectant des éléments bâtis ou éléments de paysage, secteurs d'habitats naturels à protéger pour leurs intérêts culturels, historiques ou écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère en Combe de Savoie.

Le Règlement graphique fait apparaître des secteurs indicés « i » signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle. Cet indice renvoie à la consultation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère en Combe de Savoie (PPRI).

Le dossier du PPRI est joint aux Annexes du PLU.

PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999.

A ce titre, sont concerné :

- Axe bruyant de catégorie 1 : autoroute A 43 (bande de 300m)
- Axe bruyant de catégorie 3 : voie SNCF 909 (bande de 100 m)

Ce secteur affecté par le bruit est reporté sur le règlement graphique du PLU.

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

TITRE 1

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

ZONE Ua

Zone urbanisée dense à vocation principale d'habitat

Cette zone comprend :

Un secteur Uaa : secteur autorisant le commerce

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions nouvelles destinées à l'agriculture et à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au commerce, **excepté en secteur Uaa**,
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les campings et les caravanings,
- les carrières.

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- les constructions repérées au Règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour leur intérêts culturels et historiques, sont soumises au permis de démolir.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.
- les annexes à condition d'être liées à la destination de l'habitat.
- l'aménagement des constructions agricoles existantes dans le volume existant.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterait(ent) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les nouveaux accès devront être regroupés.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Voirie :

- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, de 3,50 m de large minimum (chaussée + accotement).

ARTICLE Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement est absent ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif individuel d'assainissement autonome qui devra avoir les caractéristiques techniques pour être raccordé au collecteur public lorsqu'il sera réalisé et qui devra être validé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Tous les réseaux et raccordements doivent être enterrés jusqu'au domaine public.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'emprise des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m, en avant de la limite de référence, peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 4,50 m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Devant les garages et les portails, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,5m x 5 m, permettant de ménager une zone de dégagement pour le stationnement d'au moins un véhicule en-dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.
- Les annexes peuvent s'implanter en limite. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une annexe au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur maximale « hors tout » pour les constructions à toitures à pans ne doit pas excéder 11,50m.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses ne doit pas excéder 9m à l'acrotère.

Règles particulières :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur « hors tout » des annexes non accolées à l'habitation ne doit pas excéder 3,50m. En limite séparative ou en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 2,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrain.

Les exhaussements et affouillements de sol ne devront pas excéder 1m, hormis pour les accès.

Façades :

- L'emploi à nu des matériaux destiné à être enduits est interdit.
- Les façades maçonnées doivent être d'aspect pierre apparente ou d'aspect enduit. La couleur sera dans les tons gris clair, beige.
- Les façades d'aspect tout bois seront naturelles, teintées couleur bois ou peintes de couleur gris clair ou beige.
- Les panneaux solaires en façades devront être intégrés dans le plan de la façade et compatible avec la composition architecturale de la construction.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées, dans le cas contraire, les toitures doivent être à deux pans minimum avec une pente minimum de 60%.
- Les toitures à pans seront de couleur gris ardoise à l'exception de la réfection ou l'extension de

toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

- Les panneaux solaires devront avoir la même pente que la toiture. Dans le cas de toiture terrasses, l'implantation est libre.

Annexes :

- Les annexes pourront avoir une pente de toit < à 60%.
- Les annexes accolées à la construction principale pourront avoir un pan unique.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures sont soumises à déclaration.

- Les clôtures en bordure de voies ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire voie (grillage..) comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. La hauteur totale des murs bahuts est limitée à 0,40 et 0,90m pour les murs pleins.
- Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.
- Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.
- Les clôtures existantes peuvent être rénovées et prolongées en gardant leur configuration existante. Les murs traditionnels devront être maintenus en l'état. Leur réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est pour un emplacement extérieur, 5 m x 2,50 m, hors accès.

En cas de réalisation de place de stationnement pour les Personnes à mobilité Réduite, les normes en vigueur devront être prises en compte.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SP avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, 1 place pour 30 m² de SP.
- Pour les hébergements hôteliers, 1 place pour 2 chambres.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 60m² de SP.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Sans objet.

ZONE Ub

Zone d'habitat pavillonnaire pouvant faire l'objet d'une densification raisonnée

Cette zone comprend :

Un secteur Uba : secteur autorisant le commerce

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub1 . OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions nouvelles destinées à l'agriculture et à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au commerce, **excepté en secteur Uba**,
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les campings et les caravanings,
- les carrières.

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

Sont admis sous condition :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique,
- les annexes à condition d'être liées à la destination de l'habitat,
- les annexes non accolées à l'habitation, dans la limite de 35m² de surface de plancher, sur l'unité foncière,
- l'aménagement des constructions agricoles existantes dans le volume existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et rétablissements de voirie nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructures ferroviaire Lyon Turin, dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique ne sont pas réglementés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 . ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterait(ent) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les nouveaux accès devront être regroupés.
- Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Voirie :

- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, de 3,50 m de large minimum.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement est absent ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif individuel d'assainissement autonome qui devra avoir les caractéristiques techniques pour être raccordé au collecteur public lorsqu'il sera réalisé et qui devra être validé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Tous les réseaux et raccordements doivent être enterrés jusqu'au domaine public. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 10 m de l'axe des voies départementales ;
- 8 mètres au moins de l'axe des autres voies.

Règles particulières :

- La distance par rapport à l'axe des voies (hors RD 923) pourra être réduite si la pente du terrain est supérieure à 20%. Elle sera ramenée au minimum à 8 m pour les voies départementales et 6 m pour les autres voies.
- Pour les voies se terminant en impasse, le recul pourra être ramené à 2,50 m de la limite de l'emprise de la voie.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 1 m, en avant de la limite de référence, peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 4,50 m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Devant les garages et les portails, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,5m x 5 m, permettant de ménager une zone de dégagement pour le stationnement d'au moins un véhicule en-dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

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

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.
- Les annexes peuvent s'implanter en limite et dans une bande de 4 m, à condition que la hauteur la plus proche de la limite n'excède pas 2,50 m et que la hauteur hors tout, dans la marge de 4m, n'excède pas 3,50m.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDéfinition :

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur maximale « hors tout » pour les constructions à toitures à pans ne doit pas excéder 9m.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses ne doit pas excéder 7m à l'acrotère.

Règles particulières :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur « hors tout » des annexes non accolées à l'habitation ne doit pas excéder 3,50m. En limite séparative ou en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 2,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en

vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrain.

Les exhaussements et affouillements de sol ne devront pas excéder 1m, hormis pour les accès.

Façades :

- L'emploi à nu des matériaux destiné à être enduits est interdit.
- Les façades maçonnées doivent être d'aspect pierre apparente ou d'aspect enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- Les façades d'aspect tout bois seront naturelles, teintées couleur bois ou peintes de couleur gris clair ou beige.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées, dans le cas contraire, les toitures doivent être à deux pans minimum avec une pente minimum de 60%.
- Les toitures à pans seront de couleur gris ardoise à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Annexes :

- Les toitures des annexes sont libres.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures sont soumises à déclaration.

- Les clôtures en bordure de voies ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire voie (grillage..) comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. La hauteur totale des murs bahuts est limitée à 0,40 et 0,90m pour les murs pleins.
- Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.
- Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.
- Les clôtures existantes peuvent être rénovées et prolongées en gardant leur configuration existante. Les murs traditionnels devront être maintenus en l'état. Leur réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est pour un emplacement extérieur, 5 m x 2,50 m, hors accès.

En cas de réalisation de place de stationnement pour les Personnes à mobilité Réduite, les normes en vigueur devront être prises en compte.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SP avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, 1 place pour 30 m² de SP.
- Pour les hébergements hôteliers, 1 place pour 2 chambres.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 60m² de SP.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.35. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP et aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONE Ue

zone d'activités économiques

Cette zone comprend :

Un secteur Uee : secteur correspondant au site RTE

L'indice « i » indiquera que les autorisations d'occupation et utilisations du sol doivent se référer au règlement du PPRi annexé du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

>en zone Ue

- les constructions à usage d'habitation **sauf celles autorisées à l'article Ue2,**
- les constructions à usage de commerce **sauf celles autorisées à l'article Ue2,**
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- les ouvertures de carrières ou de leur extension,
- le stationnement isolé de caravanes et habitations de loisirs, les terrains de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
- le dépôt de matériaux inertes et de déchets, quelle qu'en soit la nature **sauf ceux autorisés à l'article Ue2,**
- Dans les zones repérées au document graphique comme zone de dangers graves et très graves : toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans les zones repérées au document graphique comme zone de dangers significatifs : toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base

>en secteur Uee : seules sont autorisées les constructions et installations précisées **à l'article Ue2.**

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

> En zone Ue

Les constructions et installations devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations devront être conformes aux prescriptions établies dans le cadre du Règlement du PPRi de l'Isère en Combe de Savoie
- les locaux de gardiennage pour les personnes dont la présence permanente est d'une nécessité absolue pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition d'être dans le volume de la construction, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale, dans la limite de 30m² de surface de plancher et construit simultanément à la construction principale,

- les logements de fonction intégrés aux hébergements hôteliers dans la limite de 100m² de surface de plancher.
- les activités commerciales liées au fonctionnement de la zone.
- les déchets sont autorisés s'ils sont liés à une autorisation d'urbanisme en cours.
- les matériaux inertes sont autorisés s'ils sont liés à l'activité d'une entreprise autorisée.
- l'indice « i » signifie que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront respecter la réglementation du PPRI annexé au PLU.

>En secteur Uee :

- les constructions et installations à conditions d'être liées à la transformation et au transport d'énergie électrique.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergie d'origine photovoltaïque.
- Les secteurs indicés « i » signifient que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront respecter la réglementation du PPRI annexé au PLU.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès :

- Les accès devront avoir une largeur minimum de 5m50.
- Les accès à deux parcelles mitoyennes pourront le cas échéant, être jumelés. De plus, les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voirie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargements et de déchargements devront être prévus à l'intérieur des lots. Dans le cadre d'un plan d'ensemble, une aire unique pourrait servir à plusieurs lots.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Assainissement:

>Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement est absent ou si le réseau existant est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement

non collectif validé par le SPANC. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement selon les prescriptions prévues par le gestionnaire du réseau.
- Il sera imposé, à l'extérieur de chaque lot, des regards visitables permettant pour chaque type d'effluent, un prélèvement pour contrôle.
- Les entreprises agro alimentaires doivent être dotées d'un bac à graisse.

>Eaux de refroidissement non usées :

Elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.

>Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés, sur tout terrain, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur réalisera des dispositifs appropriés pour une évacuation vers le réseau existant.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront préalablement traitées avant rejet pour les surfaces de risques qualitatifs identifiées, notamment vis à vis des hydrocarbures pour les zones de stationnement poids lourds et tout autre risque qualitatif identifiable

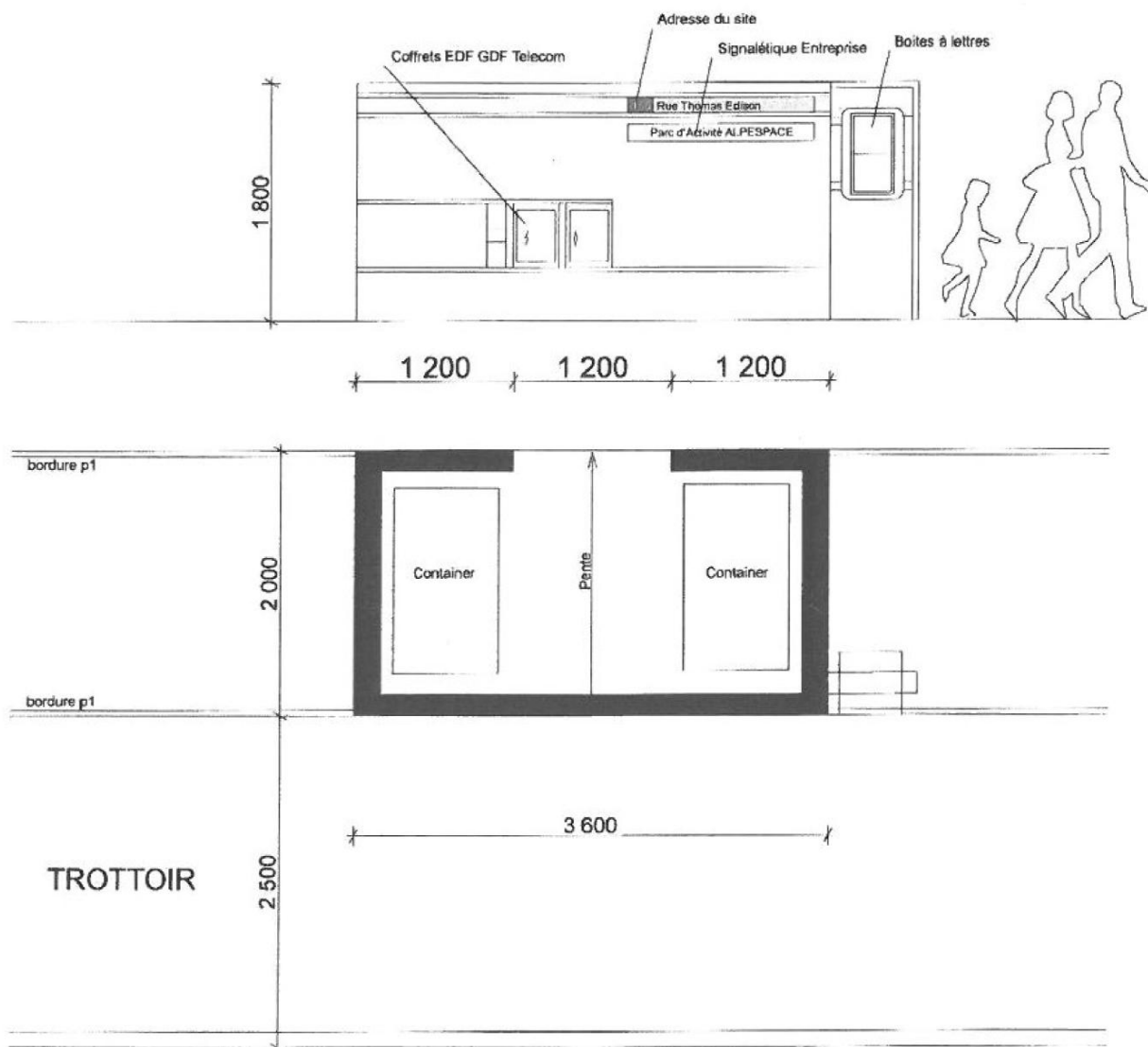
Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

Les infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments, installations et/ou aménagements en communications électroniques très haut débit (fourreaux....) devront être mises en place pour toute construction, installation nouvelle, aménagement, ou travaux pour la rénovation ou le changement de destination.

Espaces conteneurs :

En cas d'absence de point d'apport volontaire, les conteneurs à ordures privatifs devront être configurés selon le schéma suivant :



Déchets

Tout projet devra comporter une aire de compostage.

Dispositifs d'énergies renouvelables :

Pour les constructions destinées à des activités tertiaires commerciales et les équipements publics, les productions minimales d'énergie renouvelable devront être de 40kWh/m²/an.

Pour les constructions destinées à des activités tertiaires commerciales et les équipements publics, 50% minimum des consommations pour le chauffage, l'ECS et s'ils existent les dispositifs de refroidissement devra être assuré par des ENR et 70% en cas de raccordement à un réseau de chaleur. Ces deux objectifs de performance énergétique pourront être nuancés à condition qu'il soit démontré par une analyse que les contraintes techniques ne permettent pas d'atteindre cet objectif.

Les énergies renouvelables du secteur à privilégier sont :

- Le solaire thermique

- la géothermie sur nappe (chaleur)
- le bois granules (chaleur)
- la récupération de chaleur sur eaux usées (chaleur) les centrales photovoltaïques (électricité).

Pour les constructions d'activités et les équipements publics de plus de 200m² de toiture, des équipements solaires photovoltaïques et/ou thermiques devront être mis en place sauf s'il est démontré que :

- les contraintes techniques ne permettent pas d'atteindre cet objectif,
- le gisement énergétique est insuffisant,
- la toiture est végétalisée,

Pour les espaces de stationnement comptant au moins 40 places, au moins 50% des places devra faire l'objet d'une couverture solaire.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains (déblais ou remblais), en conservant les niveaux de référence du sol naturel et en respectant la morphologie du sol (note : les cotes des dallages finis sont fixées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation)

>En zone Ue :

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 6m par rapport aux limites de l'espace public des voies E1, E2 et E3. Ce recul de 6m constitue la ligne de référence pour définir les hauteurs de bâtiments (voir article Ue10) ;
- à l'axe de l'autoroute : 50 m

Cette bande de recul par rapport à l'espace public hormis l'espace dédié à l'accès des parcelles doit obligatoirement être aménagé comme un espace vert planté (voir les dispositions sur les espaces plantés et les clôtures pour les modalités de traitement paysager de cette bande de recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, locaux ou abris à vélos autorisés dans la marge de recul dans la limite de 2m de profondeur.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

>En secteur Uee :

L'implantation est libre

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

>En zone Ue :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du lot doit être égale à au moins la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, sans toutefois être inférieure à 3m.

Ces dispositions peuvent avoir une dérogation uniquement sur une des limites séparatives dans deux cas de figures :

- Si présentation d'un projet dont les bâtiments sont accolés au minimum sur 50% de leurs façades de part et d'autre de la limite séparative
- Si un projet de desserte mutualisée permet de n'avoir qu'une seule desserte pour 2 lots. Cette desserte doit avoir une largeur minimum de 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique à haute et très haute tension.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

>En secteur Uee :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du lot doit être égale à au moins la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif ou nécessaire à la transformation et au transport d'énergie électrique et à la production d'énergies d'origine photovoltaïque, ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

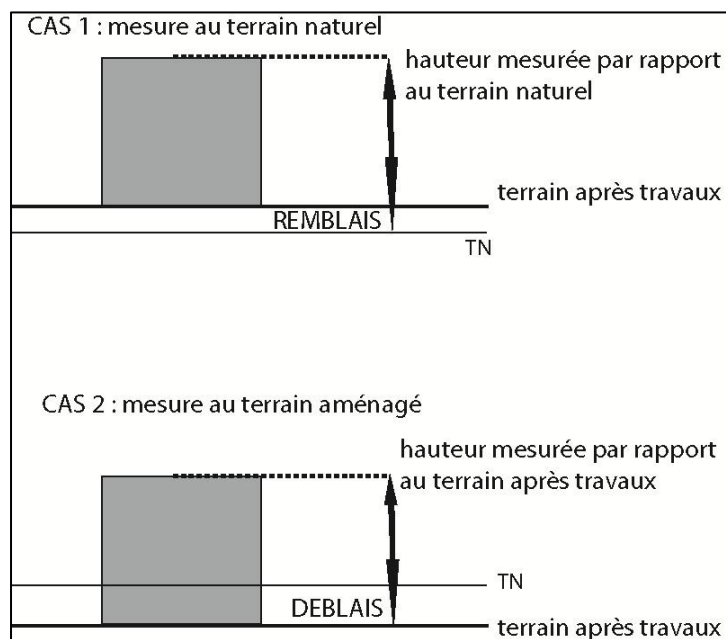
ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain actuel jusqu'à l'égout de toiture ou le haut de l'acrotère.



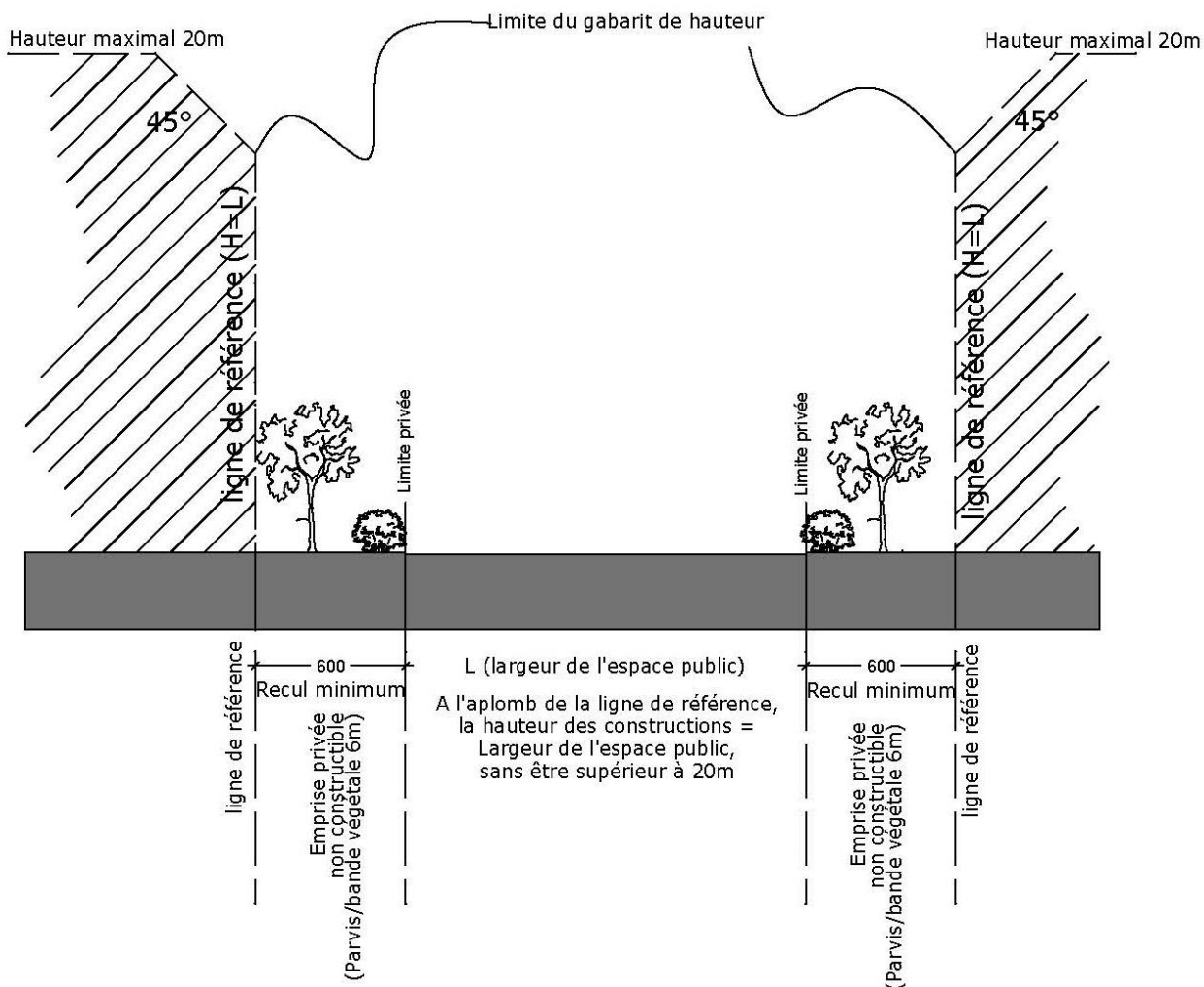
La hauteur des constructions est définie et mesurée par rapport à la ligne de référence (la ligne de référence est le recul de 6 mètres par rapport à l'espace public indiquée à l'article Ue6).

Règle générale :

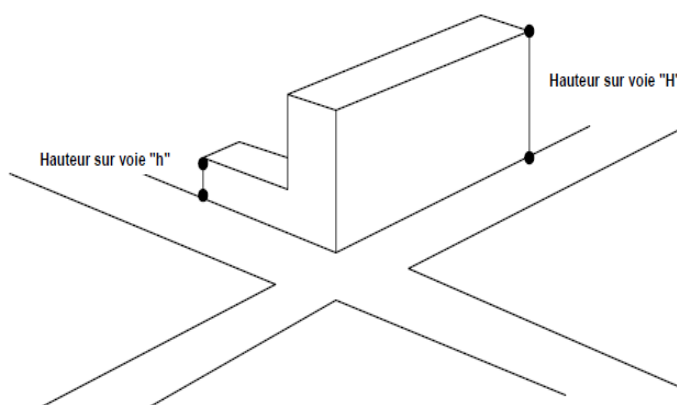
La hauteur (H) des constructions est égale à la largeur (L) de l'espace public au droit de la façade concernée sans être supérieure à 20 mètres, sauf dispositions contraires définies par les servitudes liées au transport d'électricité.

A l'aplomb de la ligne de référence : $H = L$

En outre, la hauteur maximale des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable à compter de la ligne de référence. Ce gabarit de hauteur est déterminé par le schéma en élévation ci-après :



Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

>En zone Ue :

Façades :

L'aspect des constructions devra être de qualité, avec un dessin des façades recherchant un parti horizontal nettement affirmé.

Ce parti sera accusé par les modénatures, le choix des matériaux de façade, la proportion des ouvertures et des baies.

Les courbes et les arrondis seront privilégiés aux lignes anguleuses.

La vocation des bâtiments, côté voiries publiques, devra préférentiellement être destinée aux locaux d'accueil et d'administration, afin de favoriser la réalisation de façades soignées et représentatives, traduisant l'identité de l'entreprise.

À l'inverse, les ouvrages fonctionnels, de protection, techniques et de stockage seront regroupés en partie arrière ou latérale des implantations.

Choix des matériaux

Aucune exclusivité n'est portée concernant les matériaux de façade, avec une préférence pour les matériaux naturels ou industriels par rapport aux ouvrages en béton, maçonnerie. On évitera les enduits comme finition de façade.

Les toitures lorsqu'elles sont visibles seront métalliques, constituées soit de tôle d'acier laqué ou inoxydable, soit d'aluminium laqué, soit de zinc naturel ou traité de ton gris dans des valeurs de gris clairs (dans l'objectif de lutter contre les effets de chaleur).

Les toitures-terrasses seront végétalisées ou traitées par revêtement d'étanchéité (membrane ou étanchéité traditionnelle) protégées par des matériaux de couleur gris clair.

Couleur :

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans les tonalités les plus neutres et les plus discrètes possible, afin de constituer l'expression dominante des bâtiments, dans le sens de la sobriété. Elles seront par ailleurs choisies dans des valeurs de gris clairs (dans l'objectif de lutter contre les effets de chaleur).

Ces volumes ressortiront ainsi en contraste de l'environnement immédiat et plus lointain, engazonné et verdoyant des bâtiments.

Les bardages industriels sont de préférence plans ou nervurés en pose horizontale. Les bardages verticaux ne peuvent être mis en œuvre que sur des surfaces marginales.

Les menuiseries sont de préférence de couleur sombre. Le coloris choisi ne peut être plus clair que la couleur assortie la plus sombre de la façade concernée.

L'emploi de menuiseries blanc est interdit.

Certains éléments stratégiques des constructions tels que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repères ou identifiant les sociétés, pourront être proposés en teintes vives, mais sur des éléments très limités.

Toiture :

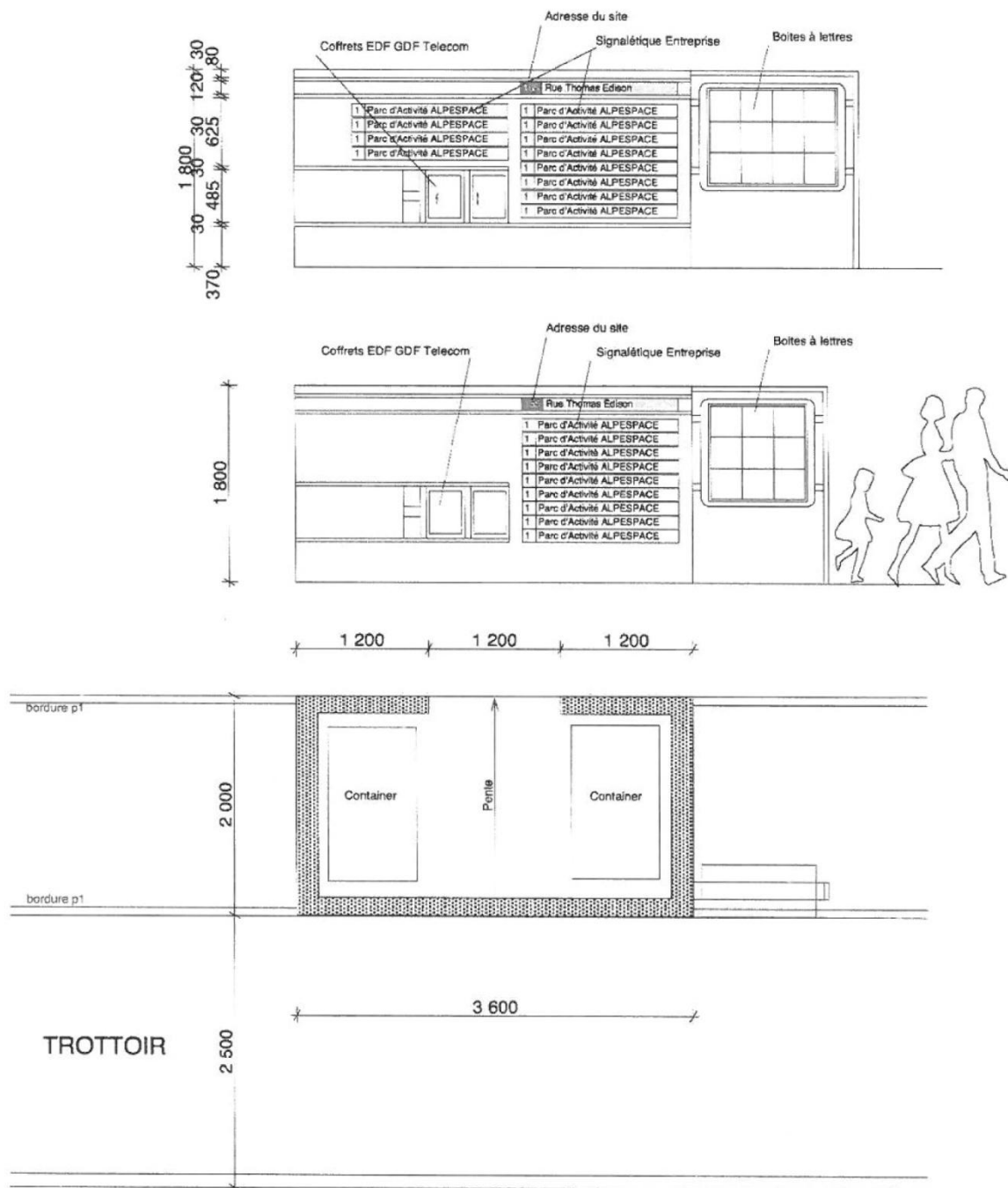
Les constructions seront couvertes soit par des toitures-terrasses, soit par des couvertures en pente, droites ou courbes, et dans ce dernier cas, l'acrotère doit être suffisamment haut pour masquer cette pente. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette, avec un effet de lignes calmes et douces, sans effet abrupt ni agressif. Les toitures identifiant les architectures domestiques seront prohibées (forte pente ou toit à 2 à 4 pans)

Installations techniques et bâtiments annexes :

Les installations techniques, édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs ou détendeurs de gaz ou chaufferies ou groupes techniques de climatisation ou cuves ou pompes à chaleur etc... seront :

- intégrés aux bâtiments principaux
- ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers, tout en étant masqués par un système adapté.

Les chambres télécoms, coffrets électriques et gaz devront être intégrés dans un mur technique, en limite de propriété, regroupant les conteneurs à ordures ménagères, et éventuellement les boîtes aux lettres (sur portique ou encastrées uniquement) selon les schémas suivants :



Aires de stockage :

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises seront accolées au volume général des bâtiments, en cohérence avec l'architecture du bâtiment et/ou l'aménagement paysager extérieur.

Les aires de stockage devront obligatoirement être masquées par un dispositif occultant : masque végétal ou dispositif de même aspect que la façade du volume principal.

Clôtures :

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures est déconseillée et il sera fait appel, dans la mesure du possible à des systèmes de protection périmétrale, non apparent (radars, infrarouge, etc.).

Elles seront :

➤ Constituée d'une grille métallique à barreaudage vertical sans muret ou élément maçonné support afin de permettre la circulation de la micro-faune, et végétalisées. Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Aucun élément maçonné ne constitue de limite sauf éléments techniques ponctuels

- ou végétale.

Leur hauteur n'excédera pas 2m mètres. La teinte de l'ensemble des éléments constituant la clôture (grillage + poteaux) sera identique à la teinte majoritaire de la façade de la construction.

Sur la façade principale, la clôture est positionnée avec un recul de 2 mètres dans la bande verte plantée, ou dans la continuité du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00.

En cas d'impossibilité de réalisation des places de stationnement, se rapprocher du gestionnaire de la zone, notamment dans le cadre d'Article L151-33 du code de l'urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

Il est exigé au minimum :

- pour les deux roues : un local ou un emplacement clos et couvert de 15m² minimum d'emprise au sol, pour le stationnement des deux roues pour toute construction ou extension. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et d'un accès à niveau.
- Pour les locaux de gardiennage et logements de fonction: 1 place de stationnement par logement.
- pour les activités commerciales liées à la vocation de la zone : 1 place de véhicule automobile pour 30 m² de SP.
- pour les bureaux :
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 20 m² de SP.
 - 1 place de stationnement cycle par tranche de 100 m² de Surface de Plancher
- pour les établissements industriels :

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50m² de SP (catégorie industrielle) jusqu'à 5000m² de SP.
 - dans le cadre d'une opération de construction supérieure à 5000m² de SP : les besoins en stationnement devront être justifiés sans être inférieurs à 100 places.
 - 1 place de stationnement cycle par tranche de 200 m² de Surface de Plancher jusqu'à 5000 m² de SP
- pour les restaurants et hôtels : 1 place de véhicule automobile pour 15 m² de salles de restaurant et une place par chambre d'hôtel. Les règles ne sont pas cumulables.
 - pour les entrepôts :
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 150m² de surface de plancher jusqu'à 1000m² de SP.
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 200 m² de surface de plancher au delà de 1000 m² et jusqu'à 10 000m² de SP.
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 300m² de surface de plancher au delà de 10 000m² de surface de plancher.
 - 1 place de stationnement cycle non motorisé par tranche de 250 m² de Surface de Plancher jusqu'à 10 000 m² de SP

Dans tous les cas, 50% des places de stationnements pour véhicule automobile seront traitées avec des revêtements perméables.

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

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La bande de recul par rapport à l'espace public hormis l'espace dédié à l'accès des parcelles doit obligatoirement être aménagé comme un espace vert planté (voir les dispositions sur les espaces plantés et les clôtures pour les modalités de traitement paysager de cette bande de recul).

Cette dérogation s'accompagne obligatoirement d'une restitution dans la parcelle des espaces verts (pleine terre) perdus sur la limite mitoyenne concernée à hauteur de 75% des espaces verts perdus. Les espaces verts de pleine terre seront pris en considération dans la compensation s'ils ont une largeur minimum de 2m et s'ils sont réalisées au maximum en deux tènements.

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les voies de circulation (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

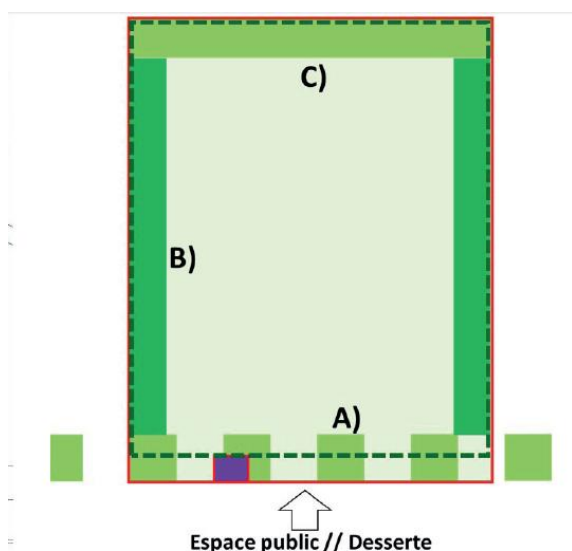
Les espaces communs et privés devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement ou drainage pourront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

L'espace libre entre l'alignement des voies et les façades des bâtiments donnant sur ces voies ne pourra pas présenter d'aire de stockage de matériaux et produits divers. Il sera obligatoirement planté.

Les réservoirs de liquide ou de gaz situés pour des raisons de sécurité à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers, voire bâches tendues ou habillées de bardage si les hauteurs des cuves sont conséquentes.

Les limites mitoyennes entre lots seront engazonnées et plantées d'arbustes ou arbrisseaux de taille variée (haute et basse) afin de mettre en scène le bâtiment et filtrer le regard en façade, sur un principe de strate arbustive dense en fond de parcelle, dans le respect du schéma de principe ci-dessous. La végétation devra accompagner les clôtures séparatives. Les bandes vertes sur rue, latérales et de fond de parcelle seront sanctuarisées de tout autre type d'aménagement ou usage autre que la réalisation d'espaces verts de pleine terre.



A) Façade principale (bande verte de 4 mètres minimum).

B) Limites séparatives latérales (bande verte de 3 mètres minimum),

C) Fond de parcelle côté voie ferrée (bande verte de 3 mètres minimum)

La clôture est positionnée avec un recul de 2 mètres dans la bande verte, ou dans la continuité du bâtiment. La clôture sera constituée d'une grille métallique à barreaudage vertical (voir référence) et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.

Il est possible de supprimer l'une de ces bandes latérales dans le cas d'une desserte mutualisée entre lot mitoyen. Dans ce cas, la surface de cette bande végétalisée correspondant à la longueur de la limite séparatives sur une épaisseur de 3m devra être reportée sur une autre limite séparative à hauteur de 75% de la surface perdue.

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation ou aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, devront être plantées et gazonnées.

Les espaces libres seront paysagers et comporteront des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Les effets de masse végétale devront être recherchés.

100% des surfaces de stationnement des véhicules légers doivent être perméable.

Les plantations nouvelles devront être choisies parmi la liste suivante :

Arbres :

- Cormier « sorbus domestica »
- Erable plane « Acer platanoïde »
- Erable Sycomore « Acer pseudoplatanus »
- Frêne commun « fraxinus excelsior »
- Hêtre « fagus sylvatica »
- Merisier « prunus avium »
- Noyer commun « Juglans regia »
- Peuplier blanc « populus alba »
- Tilleul à grandes feuilles « tilia platyphyllos »
- Tilleul à petites feuilles « tilia cordata »
- Tremble « populus tremula »
- Aulne Blanc « alnus incana »
- Aulne à feuilles de cœur « alnus cordata »
- Aulne glutineux ou Verne « Alnus glutinosa »
- Cerisier tardif « prunus serotina »
- Charme commun « carpinus betulus »
- Erable Champêtre « Acer campestre »
- Erable à feuille d'Obier « acer opalus »
- Crisard « populus canescens »
- Osier des Vanniers « salix viminalis »
- Saule blanc « salix alba »
- Bouleau Blanc « betula pendula »

Arbustes :

- Aubépine épineuse « crataegus oxyacantha »
- Aubépine monogyne « crataegus monogyna »
- Baguenaudier « colutea arborescens »
- Cerisier à grappe « prunus padus »
- Cerisier de Ste Lucie « prunus mahaleb »
- Cytise « laburnum anagyroides »
- Coudrier ou noisetier commun « coryllus avellana »
- Noisetier à fruits « corylus maxima »
- Prunier myrobolan « prunus cerasifera »
- Poirier à feuilles de cœur « pyrus cordata »
- Saule marsault « salix caprea »
- Saule gendre « salix cinerea »
- Saule noir « salix atrocinerea »
- Sureau noir « sambucus nigra »
- Sureau rouge « sambucus racemosa »
- Buis « buxus sempervirens » ou « sempervirens elegantissima »

- Troene commun
- Pittosporum « tobira »
- Amelanchier des bois « amelanchier ovalis »
- Amélanchier « amelanchier canadensis »
- Epine-vinette « berberis vulgaris »
- Cassis « ribes nigrum »
- Chevrefeuille des haies « Ionicera xylosteum »
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sabguib « cornus sanguinea »
- Coronille « coronilla emerus »
- Fusain d'Europe « evonymus europaeus »
- Framboisier « rubus idaeus »
- Groseiller sauvage « ribes alpinum»
- Groseiller commun « ribes rubrum »
- Groseiller à maquereau « ribes uya-crispa »
- Prunellier ou épine noire « pruns spinosa »
- Rosiers « rosa glauca »
- Saule pourpre « purpurea »
- Viorne lanterne « viburnum lantana »
- Viorne obier « viburnus opulus »
- Choisya « ternata »
- Fusain jaune « bravo »
- Laurier du Portugal « lusitanica »
- Laurier tin « tinus »

SECTION - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

ZONE Up

zone d'équipements publics

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Up1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seules sont autorisées les constructions et installations précisées à l'article Up2.

ARTICLE Up2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à condition d'être destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'être liées aux activités sportives et de loisirs.

Les logements sont autorisés à condition d'être intégrés dans le volume des constructions d'équipements de service public ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée d'une largeur de 3,50 m minimum (chaussée + accotement).

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaisantes.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est

obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Tous les réseaux et raccordements doivent être enterrés jusqu'au domaine public.

ARTICLE Up5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Up6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE Up7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation est libre.

ARTICLE Up8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Up9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur maximale « hors tout » pour les constructions à toitures à pans ne doit pas excéder 11,50m. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses ne doit pas excéder 9m à l'acrotère.

Règle particulière:

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Up11- ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Up13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE 2

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

Zone AU

zone à urbaniser dite « souple » à vocation d'habitat

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions nouvelles destinées à l'agriculture et à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au commerce,
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les campings et les caravanings,
- les carrières.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- l'urbanisation de la zone à condition d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU - OAP) quand elle en compte une et d'être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- pour les zones AU situées au chef-lieu et à Grange Maréchal, à condition de respecter un objectif de mixité sociale, conformément au secteur de mixité sociale mis en place au titre de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme. Ce principe est affiché au niveau du Règlement graphique. La donnée de programmation est spécifiée au niveau de l'OAP. Elle s'applique à la surface de plancher totale de l'opération.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone et ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique,
- les annexes à condition d'être liées à la destination de l'habitat

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterait(ent) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les nouveaux accès devront être regroupés.
- Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Voirie :

- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, de 3,50 m de large minimum.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.
- Les dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles devront présenter une largeur minimum de 1,40 m et être traitées préférentiellement avec un revêtement perméable.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Tous les réseaux et raccordements doivent être enterrés jusqu'au domaine public.

Les infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments, installations et/ou aménagements en communications électroniques très haut débit (fourreaux....) devront être mises en place pour toute construction, installation nouvelle, aménagement, ou travaux pour la rénovation ou le changement de destination.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 10 m de l'axe des voies départementales ;
- 8 mètres au moins de l'axe des autres voies.

Règles particulières :

- La distance par rapport à l'axe des voies (hors RD 923) pourra être réduite si la pente du terrain est supérieure à 20%. Elle sera ramenée au minimum à 8 m pour les voies départementales et 6 m pour les autres voies.
- Pour les voies se terminant en impasse, le recul pourra être ramené à 2,50 m de la limite de l'emprise de la voie.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 1 m, en avant de la limite de référence, peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 4,50 m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Devant les garages et les portails, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,5m x 5 m, permettant de ménager une zone de dégagement pour le stationnement d'au moins un véhicule en-dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE AU 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

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

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Ce recul minimum ne s'applique pas aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.
- Les annexes peuvent s'implanter en limite et dans une bande de 4 m, à condition que la hauteur la plus proche de la limite n'excède pas 2,50 m et que la hauteur hors tout, dans la marge de 4m, n'excède pas 3,50m.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR

Définition :

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur maximale « hors tout » pour les constructions à toitures à pans ne doit pas excéder 9m.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses ne doit pas excéder 7m à l'acrotère.

Règles particulières :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur « hors tout » des annexes non accolées à l'habitation ne doit pas excéder 3,50m. En limite séparative ou en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 2,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrain.

Les exhaussements et affouillements de sol ne devront pas excéder 1m, hormis pour les accès.

Façades :

- L'emploi à nu des matériaux destiné à être enduits est interdit.
- Les façades maçonnées doivent être d'aspect pierre apparente ou d'aspect enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- Les façades d'aspect tout bois seront naturelles, teintées couleur bois ou peintes de couleur gris clair ou beige.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées, dans le cas contraire, les toitures doivent être à deux pans minimum avec une pente minimum de 60%.
- Les toitures à pans seront de couleur gris ardoise à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Annexes :

- Les toitures des annexes sont libres.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures sont soumises à déclaration.

- Les clôtures en bordure de voies ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire voie (grillage..) comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. La hauteur totale des murs bahuts est limitée à 0,40 et 0,90m pour les murs pleins.
- Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.
- Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.
- Les clôtures existantes peuvent être rénovées et prolongées en gardant leur configuration existante. Les murs traditionnels devront être maintenus en l'état. Leur réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 12 . STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est pour un emplacement extérieur, 5 m x 2,50 m, hors accès.

En cas de réalisation de place de stationnement pour les Personnes à mobilité Réduite, les normes en

vigueur devront être prises en compte.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SP avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, 1 place pour 30 m² de SP.
- Pour les hébergements hôteliers, 1 place pour 2 chambres.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 60m² de SP.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

Zone AUee

zone à urbaniser dite « souple » à vocation économique (extension du site RTE)

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUee 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seules sont autorisées les constructions et installations précisées à l'article Ue2.

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

Sont admis sous conditions :

- l'urbanisation de la zone à condition d'être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- les constructions et installations à conditions d'être liées à la transformation et au transport d'énergie électrique.
- Les secteurs indicés « i » signifient que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront respecter la réglementation du PPRI annexé au PLU.
- Dans les zones repérées au document graphique comme zone de dangers graves et très graves : toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans les zones repérées au document graphique comme zone de dangers significatifs : toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- Les accès devront avoir une largeur minimum de 5m50.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterait(ent) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès à deux parcelles mitoyennes pourront, le cas échéant, être jumelés.
- Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargements et de déchargements devront être prévus à l'intérieur des lots. Dans le cadre d'un plan d'ensemble, une aire unique pourrait servir à plusieurs lots.

ARTICLE AUee 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques

suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Assainissement:

> **Eaux usées :**

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement selon les prescriptions prévues par le gestionnaire du réseau.
- Il sera imposé des regards visitables permettant pour chaque type d'effluent, un prélèvement pour contrôle.

> **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés, sur tout terrain, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur réalisera des dispositifs appropriés pour une évacuation vers le réseau existant.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront préalablement traitées avant rejet.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUee 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUee 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 10 m de l'axe des voies départementales ;
- 8 mètres au moins de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE AUee 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du lot doit être égale à au moins la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

ARTICLE AUee 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AUee 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AUee 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain actuel jusqu'à l'égout de toiture ou le haut de l'acrotère.

Règle générale :

La hauteur maximale du volume bâti est de 20 mètres, sauf dispositions contraires définies par les servitudes liées au transport d'électricité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUee 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Volumes - façades :

L'aspect extérieur des constructions doit se caractériser par une simplicité des volumes et des détails architecturaux.

Couleur :

Le blanc pur et toute polychromie sont prohibés en façade.

La teinte des lanterneaux et des différentes excroissances techniques de toiture seront, soit dans la gamme de couleurs des façades, soit soulignés par l'emploi de couleurs primaires (bleu, jaune, rouge). Tous groupes de ventilation extérieurs devront être masqués par un dispositif de la couleur des façades ou du toit, fonction de leur implantation sur le bâti.

Toiture :

Les toitures seront traitées en terrasse.

Toutes les autres toitures sont autorisées à condition d'être masquées par un acrotère et de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

Aires de stockage :

Les aires de stockage devront obligatoirement être masquées par un dispositif occultant : masque végétal ou dispositif de même aspect que la façade du volume principal.

Clôtures :

Elles seront :

- à mailles rectangulaires verticales (d'aspect panneaux en mailles soudées) et végétalisées,

- ou végétale.

Leur hauteur n'excédera pas 2m mètres, sauf en cas de nécessité pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité. La teinte de l'ensemble des éléments constituant la clôture (grillage + poteaux) sera identique à la teinte majoritaire de la façade de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUee 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

Tout stationnement de véhicule de toutes catégories et toutes opérations de chargement étant interdits sur les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Le stationnement des véhicules utilitaires et des véhicules du personnel devra être prévu à l'intérieur de chaque parcelle.

Si le stationnement se trouve du côté des voies E1 ou E2 il doit s'accompagner d'un masque végétal de 1m20 de hauteur.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est pour un emplacement extérieur, 5 m x 2,50 m, hors accès.

En cas de réalisation de place de stationnement pour les Personnes à mobilité Réduite, les normes en vigueur devront être prises en compte.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- pour les deux roues : un local ou un emplacement clos et couvert de 15m² minimum d'emprise au sol, pour le stationnement des deux roues pour toute construction ou extension. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et d'un accès à niveau.
- Pour les locaux de gardiennage et logements de fonction: 1 place de stationnement par local.
- pour les activités commerciales liées à la vocation de la zone : 1 place pour 30 m² de SP.
- pour les bureaux : 1 place pour 25m² de SP.
- pour les établissements industriels :
 - 1 place pour 50m² de SP (catégorie industrielle) jusqu'à 5000m² de SP.
 - dans le cadre d'une opération de construction supérieure à 5000m² de SP : les besoins en stationnement devront être justifiés sans être inférieurs à 100 places.
- pour les restaurants et hôtels : 1 place pour 10 m² de salles de restaurant et une place par chambre d'hôtel. Les règles ne sont pas cumulables.
- pour les entrepôts :
 - 1 place pour 150m² de surface de plancher jusqu'à 1000m² de SP.
 - 1 place pour 200 m² de surface de plancher au delà de 1000 m² et jusqu'à 10 000m² de SP.
 - 1 place pour 300m² de surface de plancher au delà de 10 000m² de surface de plancher.

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

ARTICLE AU^{ee} 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre entre l'alignement des voies et les façades des bâtiments donnant sur ces voies ne pourra pas présenter d'aire de stockage de matériaux et produits divers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz situés pour des raisons de sécurité à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers, voire bâches tendues ou habillées de bardage si les hauteurs des cuves sont conséquentes.

Les limites mitoyennes entre lots seront plantées dans le même esprit en arbustes ou arbrisseaux.

La végétation devra accompagner les clôtures séparatives.

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation ou aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, devront être plantées et gazonnées.

Les espaces libres seront paysagers et comporteront des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement.

Les effets de masse végétale devront être recherchés.

La totalité des surfaces dédiées au stationnement devra présenter 20% minimum de surface traitée en revêtement perméable.

Les plantations nouvelles devront être choisies parmi la liste suivante :

Arbres :

- Cormier « sorbus domestica »
- Erable plane « Acer platanoïde »
- Erable Sycomore « Acer pseudoplatanus »
- Frêne commun « fraxinus excelsior »
- Hêtre « fagus sylvatica »
- Merisier « prunus avium »
- Noyer commun « Juglans regia »
- Peuplier blanc « populus alba »
- Tilleul à grandes feuilles « tilla platyhyllus »
- Tilleul à petites feuilles « tilla cordata »
- Tremble « populus tremula »
- Aulne Blanc « alnus incana »
- Aulne à feuilles de cœur « alnus cordata »
- Aulne glutineux ou Verne « Alnus glutinosa »
- Cerisier tardif « prunus serotinaé »
- Charme commun « carpinus betulus »
- Erable Champêtre « Acer campestre »
- Erable à feuille d'Obier « acer opalus »
- Crisard « populus canescens »
- Osier des Vanniers « salix viminalis »
- Saule blanc « salix alba »
- Bouleau Blanc « betula pendula »

Arbustes :

- Aubépine épineuse « *crataegus oxyacantha* »
- Aubépine monogyne « *crataegus monogyna* »
- Baguenaudier « *colutea arborescens* »
- Cerisier à grappe « *prunus padus* »
- Cerisier de Ste Lucie « *prunus mahaleb* »
- Cytise « *labumum anagyroides* »
- Coudrier ou noisetier commun « *coryllus avellana* »
- Noisetier à fruits « *corylus maxima* »
- Prunier myrobolan « *prunus cerasifera* »
- Poirier à feuilles de cœur « *pyrus cordata* »
- Saule marsault « *salix caprea* »
- Saule gendre « *salix cinerea* »
- Saule noir « *salix atrocinerea* »
- Sureau noir « *sambucus nigra* »
- Sureau rouge « *sambucus racemosa* »
- Buis « *buxus sempervirens* » ou « *sempervirens elegantissima* »
- Troène commun
- Pittosporum « *tobira* »
- Amelanchier des bois « *amelanchier ovalis* »
- Amélanchier « *amelanchier canadensis* »
- Epine-vinette « *berberis vulgaris* »
- Cassis « *ribes nigrum* »
- Chevreuille des haies « *lonicera xylosteum* »
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sabguib « *cornus sanguinea* »
- Coronille « *coronilla emerus* »
- Fusain d'Europe « *evonymus europaeus* »
- Framboisier « *rubus idaeus* »
- Groseiller sauvage « *ribes alpinum* »
- Groseiller commun « *ribes rubrum* »
- Groseiller à maquereau « *ribes uva-crispa* »
- Prunellier ou épine noire « *prunus spinosa* »
- Rosiers « *rosa glauca* »
- Saule pourpre « *purpurea* »
- Viorne lanterne « *viburnum lantana* »
- Viorne obier « *viburnus opulus* »
- Choisya « *ternata* »
- Fusain jaune « *bravo* »
- Laurier du Portugal « *lusitanica* »
- Laurier tin « *tinus* »

SECTION - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU^{ee} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

ZONE AUst

zone à urbaniser dite « stricte »

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

ARTICLE AUst1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les antennes relais de télécommunications,
- et toute autre occupation ou utilisation du sol, non mentionnée à l'article 2 ci-dessous,
- Dans les zones repérées au document graphique comme zone de dangers graves et très graves : toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans les zones repérées au document graphique comme zone de dangers significatifs : toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base

ARTICLE AUst2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admis les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et établissements de voirie nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de DUP.

Les secteurs indicés « i » signifient que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront respecter la réglementation du PPRI annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AUst 3 À AUst 5

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

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

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

ARTICLE AUst 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

ARTICLES AUst 8 à AUst 12

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

ARTICLE AUst13 : OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUst14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE 3

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

ZONES A

Zone agricole

Cette zone comprend :

Un secteur Apa : secteur correspondant à un secteur agricole de protection paysagère

Un secteur Azh : secteur de zone humide recensée

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation **sauf exceptions précisées à l'article A2**
- les constructions à destination d'activités industrielles,
- les constructions à destination d'activités artisanales,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'entrepôts non liés à l'activité agricole,
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité,
- les terrains de camping, le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs,
- les carrières.

Et, plus spécifiquement en secteur Apa : toutes nouvelles constructions ou installations agricole.

Et, plus spécifiquement en secteur Azh :

- Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide
- L'exhaussement, l'afouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf pour les travaux ou ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement dans le volume existant sans limitation de surface des constructions d'habitations existantes,
- les nouveaux logements de fonction à condition d'être strictement nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, de ne pas dépasser 30m² de surface de plancher, d'être intégrés au volume du bâtiment d'exploitation, à raison d'un logement par bâtiment,
- les abris pour animaux situés en dehors des unités d'exploitation agricole, à condition d'un abri par une unité foncière et une emprise au sol de 20m² maximum,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement lié à une opération de construction ou d'aménagement autorisée, ou de travaux publics,
- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- pour les éléments naturels repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique et paysager : les travaux de protection et de restauration de sites, des

écosystèmes aquatiques et des zones humides à condition de contribuer à préserver les zones humides et de ne pas participer à leur assèchement et de faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, comme le dispose l'article R421-23 C.U,

- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole.
- Les panneaux solaires à condition d'être disposés sur les constructions.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris les dépôts et les rétablissements de voirie nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP.

En zone Azh :

- les travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides à condition de contribuer à préserver les zones humides et de ne pas participer à leur assèchement et de faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, comme le dispose l'article R421-23 C.U.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, de 3,50 m de large minimum (chaussée + accotement).
- Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau relié à un dispositif collectif d'épuration ou en l'attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités agricoles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Tous les réseaux et raccordements doivent être enterrés jusqu'au domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 10 m de l'axe des voies départementales ;
- 8 mètres au moins de l'axe des autres voies.

Règles particulières :

- La distance par rapport à l'axe des voies pourra être réduite si la pente du terrain est supérieure à 20%. Elle sera ramenée au minimum à 8 m pour les voies départementales et 6 m pour les autres voies.
- Pour les voies se terminant en impasse, le recul pourra être ramené à 2,50 m de la limite de l'emprise de la voie.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 1 m, en avant de la limite de référence, peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 4,50 m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les clôtures et murets.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Règle générale :

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

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE A8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE A9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur maximale « hors tout » pour les constructions ne doit pas excéder 10m.

Règle particulière :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE A11- ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrain.

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement (par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont limités à + ou - 1m par rapport au terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

Façades :

- L'emploi à nu des matériaux destiné à être enduits est interdit.
- Les façades seront dans les tons gris clair ou beige.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures à pans seront de couleur gris ardoise à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures sont soumises à déclaration.

- Les clôtures en bordure de voies ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire voie (grillage..) comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. La hauteur totale des murs bahuts est limitée à 0,40 et 0,90m pour les murs pleins.
- Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.
- Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.
- Les clôtures existantes peuvent être rénovées et prolongées en gardant leur configuration existante. Les murs traditionnels devront être maintenus en l'état. Leur réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE A13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Pour les éléments naturels repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour leur

intérêt écologique ou paysager : les haies devront être entretenues et préservées, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public. En cas de disparition, ces éléments boisés devront être remplacés par des sujets d'essence proche et de même développement.

En secteur Azh, il faudra :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture ou les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavité, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE 4

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

ZONE N

zone naturelle

Cette zone comprend :

Un secteur NI : correspondant au terrain du camping

Un secteur Nu : correspondant à des secteur de bâti isolé

Un secteur Np : correspondant à des constructions repérées pour leur intérêt patrimonial et parc associé

Un secteur Nzh : correspondant aux zones humides recensées

Un secteur Nj : correspondant à un ensemble de jardins

Un secteur Njc : correspondant à un jardin collectif

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zones N et Nu :

- Dans les zones repérées au document graphique comme zone de dangers graves et très graves : toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans les zones repérées au document graphique comme zone de dangers significatifs : toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base

En zone Nzh :

- Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide
- L'exhaussement, l'afouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf pour les travaux ou ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations **non précisées à l'article N2.**

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

>en zone N :

- l'aménagement des constructions et annexes existantes dans le volume existant sans changement de destination.
- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être strictement liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics.
- les abris pour animaux situés en dehors des unités d'exploitation agricole, à condition d'un abri par une unité foncière et une emprise au sol de 20m² maximum,

- Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris les dépôts et les rétablissements de voirie nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP.

Et plus particulièrement:

> en secteur NI :

- les terrains de camping et les équipements nécessaires au maintien de l'activité de camping, dont les Habitations Légères de Loisirs, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement.
- l'extension des constructions d'habitation existantes liées au fonctionnement et gardiennage du camping, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale, non renouvelable.

> en secteurs Nu:

- l'aménagement dans le volume existant et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale, non renouvelable,
- les annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles soient situées sur la partie classée en zone Nu et dans la limite de 35m² de surface de plancher.
- Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris les dépôts et les rétablissements de voirie nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP.

> en secteurs Np :

- pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour leur intérêt patrimonial, l'aménagement dans le volume existant, sans limitation de surface, avec ou sans changement de destination, et l'extension dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.
Par ailleurs, dans un souci de préservation du patrimoine, ces constructions sont soumises au permis de démolir.
- les travaux et aménagements, y compris les accès, sous réserve qu'ils participent à l'entretien du domaine et ne porte pas atteinte à la préservation et à l'intégration paysagère du parc,
- les annexes, hors piscine, aux habitations existantes, sous réserve qu'elles soient situées sur la partie classée en zone Np et dans la limite de 35m² d'emprise au sol.

> en zone Nzh :

- les travaux de protection et de restauration de sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides à condition de contribuer à préserver les zones humides et de ne pas participer à leur assèchement et de faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, comme le dispose l'article R421-23 C.U.

> en secteurs Nj et Njc :

- les annexes, de type abris de jardin, à condition de présenter une emprise au sol maximum de 10m² et d'être limitée à une annexe par unité foncière, excepté en secteur Njc.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux constructions qu'elles desservent et à l'approche des véhicules de sécurité.

- Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement est absent ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif individuel d'assainissement autonome qui devra avoir les caractéristiques techniques pour être raccordé au collecteur public lorsqu'il sera réalisé et qui devra être validé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Tous les réseaux et raccordements doivent être enterrés jusqu'au domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

> En zone N et secteur Nzh :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'en limite.

> En secteurs NI, Np et Nu :

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 35 m de l'axe de la RD923 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales ;
- 8 m au moins de l'axe des autres voies.

Règles particulières :

- La distance par rapport à l'axe des voies (hors RD 923) pourra être réduite si la pente du terrain est supérieure à 20%. Elle sera ramenée au minimum à 8 m pour les voies départementales et 6 m pour les autres voies.
- Pour les voies se terminant en impasse, le recul pourra être ramené à 2,50 m de la limite de l'emprise de la voie.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 1 m, en avant de la limite de référence, peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 4,50 m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Devant les garages et les portails, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,5m x 5 m, permettant de ménager une zone de dégagement pour le stationnement d'au moins un véhicule en-dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement de triangles de visibilité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les clôtures et les murets.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

>En secteurs Nj et Njc : l'implantation est libre.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

> En zone N et secteur Nzh :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'en limite.

> En secteurs NI, Np et Nu :

Règle générale :

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

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.
- Une tolérance de 30 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.
- Les annexes peuvent s'implanter en limite et dans une bande de 4 m, à condition que la hauteur la plus proche de la limite n'excède pas 2,50 m et que la hauteur hors tout, dans la marge de 4m, n'excède pas 3,50m.
- Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

> En secteurs Nj et Njc : l'implantation est libre.

ARTICLE N8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment :

- Par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- Par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur maximale « hors tout » pour les constructions à toitures à pans ne doit pas excéder 9m.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses ne doit pas excéder 7m à l'acrotère.

En zone Np : la hauteur maximum des constructions pourra atteindre la hauteur initiale du bâtiment existant même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

Règles particulières :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur « hors tout » des annexes non accolées à l'habitation et des abris de piscines ne doit pas excéder 3,50m. En limite séparative ou en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 2,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrain.

Les exhaussements et affouillements de sol ne devront pas excéder 1m, hormis pour les accès.

Façades :

- L'emploi à nu des matériaux destiné à être enduits est interdit.
- Les façades maçonnées doivent être d'aspect pierre apparente ou d'aspect enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- Les façades d'aspect tout bois seront naturelles, teintées couleur bois ou peintes de couleur gris clair ou beige.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées, dans le cas contraire, les toitures doivent être à deux pans minimum avec une pente minimum de 60%.
- Les toitures à pans seront de couleur gris ardoise à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Annexes et abris de piscines :

- Les toitures sont libres.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures sont soumises à déclaration.

- Les clôtures en bordure de voies ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire voie (grillage..) comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. La hauteur totale des murs bahuts est limitée à 0,40 et 0,90m pour les murs pleins.
- Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.
- Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.
- Les clôtures existantes peuvent être rénovées et prolongées en gardant leur configuration existante. Les murs traditionnels devront être maintenus en l'état. Leur réhabilitation ou la

reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon Turin dans le périmètre de la DUP

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Pour les éléments naturels repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique ou paysager : les haies devront être entretenues et préservées, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public. En cas de disparition, ces éléments boisés devront être remplacés par des sujets d'essence proche et de même développement.

> en secteur Nzh, il faudra :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture ou les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavité, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.