



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEOIRE - 74

4 - RÈGLEMENT

APPROBATION



Plan Local d'Urbanisme SAINT-JEOIRE-EN-FAUCIGNY MODIFICATION N°2 PLAN DE ZONAGE

PIECE N°	REVISION	PROCEDURES	
		MODIFICATIONS	REVISIONS SIMPLIFIEES
ECHELLE 1/5000	Approuvée le : 12/10/2017	N°1 Approuvée le : 06/03/2009	N°1 Approuvée le :
		N°2 Approuvée le :	N°2 Approuvée le :
		N°3 Approuvée le :	N°3 Approuvée le :
		N°4 Approuvée le :	N°4 Approuvée le :

CONCEPTION	B. D. DESSIN	FOND CADASTRAL	MISES A JOUR	
			SAISONNIER	MISE A JOUR DU BATI
			N°1 Approuvée le :	N°1 Approuvée le :
			N°2 Approuvée le :	N°2 Approuvée le :

Légende

Zonage

- Zones urbanisées :**
Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 s'applique sur les zones Ua/Ub/Uc/Ud
- Ua - Centre-bourg dense
 - Ub - Zone de densité et de confortement
 - Ud - Secteur résidentiel, moyennement dense
 - Ue - Zone d'équipement d'intérêt collectif
 - Uh - Hameaux anciens
 - Ura - Zone d'activité dédiée aux activités artisanales
 - Urc - Zone d'activité dédiée aux activités commerciales
 - Ure - Zone d'activité et d'équipement
 - Uri - Zone d'activité dédiée aux activités industrielles
 - Uz - Secteur occupé par les infrastructures de transport (déviation D907)

Zones à urbaniser à court ou moyen terme :
Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 s'applique sur les zones LAU/LAUB/LAUM/LAUN

- LAU Indicie - Zone d'urbanisation future, l'indice renvoie à la zone U correspondante LAUa pour Ua, LAUb pour Ub, etc.

- Zones agricoles :**
- A - Zone agricole
 - Aa - Secteur d'élevage
 - Ac - Secteur dédié à une colonie de vacances
 - Ae - Secteur de la zone A à vocation écologique et paysagère
 - As - Secteur de A dédié au ski

- Zones naturelles :**
- N - Zone naturelle
 - Nc - Secteur de la zone N, correspondant aux carrières autorisées
 - Nh - Secteur couvrant les zones humides strictement protégées
 - Nr - Secteur de réservoir de biodiversité, strictement protégé
 - Ns - Secteur de la zone N, dédié au ski
 - Nv - Secteur anciennement exploité par l'industrie et en cours de végétalisation

Renseignements divers

Prescriptions linéaires

- Servitude imposant le maintien d'un linéaire à vocation commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Règle graphique d'implantation jusqu'en limite obligatoire
- Sentier du PDRP identifiés par le Conseil Départemental

Prescriptions surfaciques

- Emplacements réservés
- Parcs et vergers à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Secteur à protéger pour le maintien et la préservation des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Logement locatif social au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme relative au périmètre identifié L1
- Bâtiments désignés au titre de l'article L151-11-2° et pouvant changer de destination, après avis de la COPRIAM
- Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme relative aux périmètres identifiés L1 à L19
- Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme

Liste des Bâtiments pouvant changer de destination repéré au titre de l'article L151-11-2°

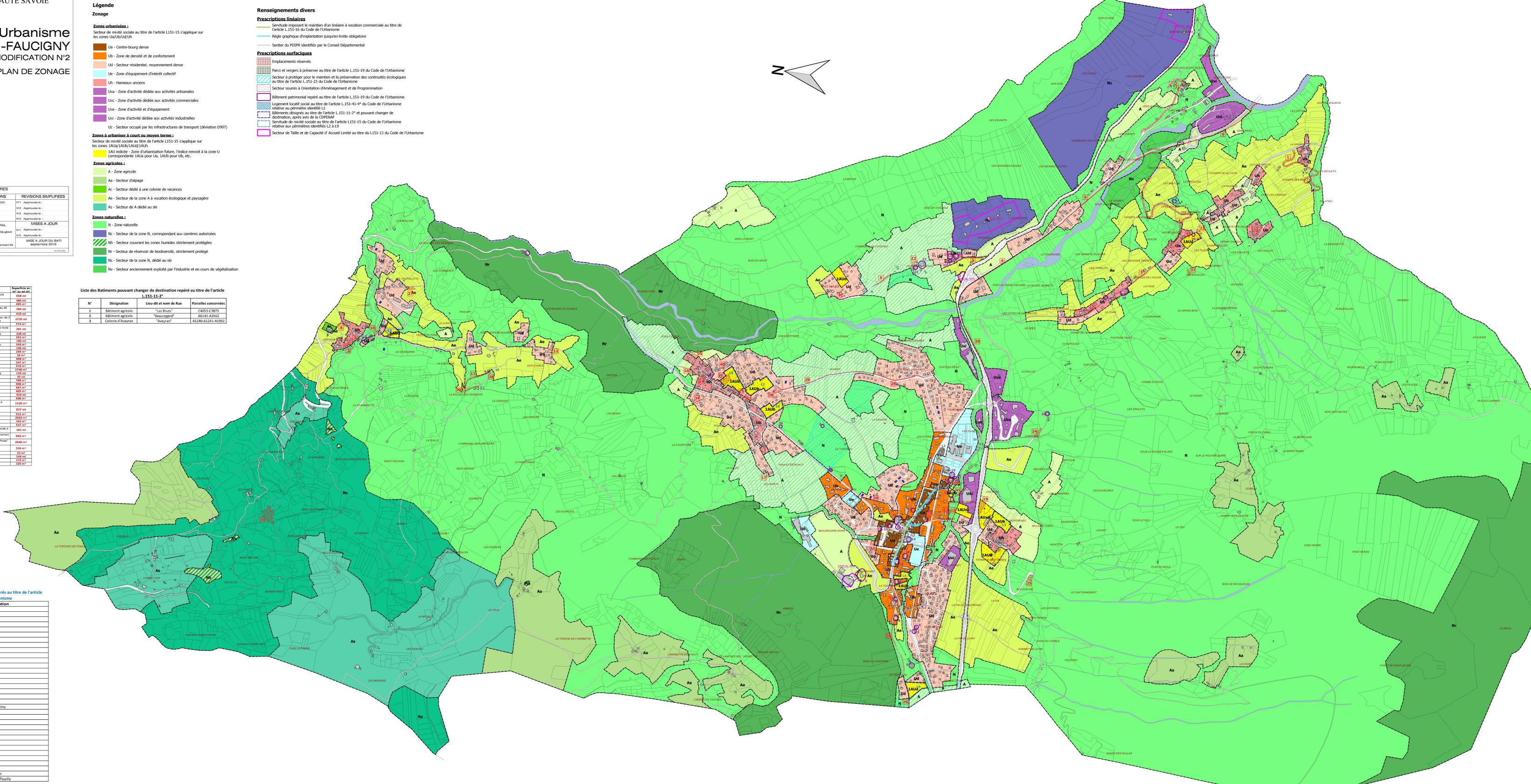
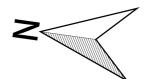
N°	Désignation	Lieu-dit et nom de Rue	Parcelles concernées
1	Bâtiment agricole	"Les Bruts"	C4053-C3875
2	Bâtiment agricole	"Beaugard"	AE141-A3562
3	Colonie d'Aveyran	"Aveyran"	A1340-A1341-A3593

Liste des EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de l'acte	Désignation proposée	Superficie en m² des parcelles
1	Aménagement d'une voie d'accès au hameau de Sais de 100m	468 m²
2	Aménagement de la voie d'accès au hameau d'Archan	488 m²
3	Aménagement d'une voie de circulation	492 m²
4	Aménagement d'une zone de stationnement R.D. 26 au lieu dit de la Chapelle de la Roche	785 m²
5	Aménagement d'une zone de stationnement R.D. 26 au lieu dit de la Chapelle de la Roche	125 m²
6	Aménagement de la plateforme de la R.D. 26 avec l'arrivage de la zone agricole située au lieu dit de la Roche à l'ouest	2235 m²
7	Aménagement d'une zone de stationnement	274 m²
8	Aménagement de la route de Chouraz à 7 m de plateforme	304 m²
9	Aménagement d'un espace dédié au stockage de bois	338 m²
10	Aménagement de la zone de stationnement	341 m²
11	Aménagement de la zone de stationnement et de stockage de bois	341 m²
12	Aménagement d'une zone de stationnement	356 m²
13	Aménagement d'une zone de stationnement	356 m²
14	Aménagement d'un emplacement parking	38 m²
15	Aménagement d'une zone de stationnement	142 m²
16	Aménagement d'une zone de stationnement	142 m²
17	Aménagement d'une zone de stationnement	142 m²
18	Aménagement d'une zone de stationnement	1746 m²
19	Aménagement de la route de Chouraz à 7 m de plateforme	1746 m²
20	Aménagement d'un emplacement parking	48 m²
21	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
22	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
23	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
24	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
25	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
26	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
27	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
28	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
29	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
30	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
31	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
32	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
33	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
34	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
35	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
36	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
37	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
38	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
39	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
40	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²
41	Aménagement d'une zone de stationnement	500 m²

Liste des BATIMENTS PATRIMONIAUX repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Numéro	Désignation
1	Ancienne fruitière
2	Bassin
3	Chapelle du Turchon
4	Oratoire
5	Château Beaugard
6	Maison de maître
7	Ancienne gare
8	Maison place d'Ambron
9	Maison de maître au Chaffard
10	Ancien pressoir
11	Maison avenue Tour de Fer
12	Villa Ladré
13	Le patronage
14	Mairie
15	Le presbytère
16	La tour du clocher
17	Bassin le bourg
18	Maison route des Moulins
19	Clos Saphy
20	Portail et pilier route des Moulins
21	Château de Chouraz
22	Ferme de Chouraz
23	Ferme de Chouraz
24	Ferme de Chouraz
25	Ferme de Chouraz
26	Château de Copponaz
27	Maison de Cormand
28	Château de Cormand
29	Mémorial
30	Petite chapelle
31	Église
32	Oratoire
33	Statue de Germain Sommeiller
34	Monument commémoratif de Pouilly



Sommaire

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX	81
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ	94
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	102
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	103
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	107
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	108
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	125
ANNEXE	139
LEXIQUE	139
PRESCRIPTIONS DE MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS DES RUISSEAUX ET TORRENTS	145
PALETTE VÉGÉTALE	146
NUANCIER COMMUNAL	150

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

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

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 5 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua
Zone Ua du Chef-lieu correspondant au centre historique
dense

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols
et nature des activités

ARTICLE UA 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

**ARTICLE UA 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS,
CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ua 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	logement	X
	hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	restauration	X
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	cinéma	X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement	X
	Etablissement de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

- * L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve qu'elles ne présentent aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500m² de surface de plancher par unité créée.
- * Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone au titre de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.
- * La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- * Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- * Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.
- * Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

ARTICLE UA 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements BRS.

Dans ce secteur, toute opération supérieure ou égale à 1200 m² de surface de plancher d'habitat et/ou plus de 15 logements, comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Afin de favoriser la mixité urbaine et dans le secteur défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de service ou à usage d'équipement collectif**, en **rez-de-chaussée**.
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un

bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comprenant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente** à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.

- Le **changement d'usage ou de destination est interdit.**

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité.

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

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

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Sur une profondeur de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la D907A telle que repérée sur le plan de zonage:

Les façades sur la D907A doivent être implantées en limite d'emprise publique. Cette règle pourra ne pas être appliquée dans la mesure où il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonnerie en clôture...). Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Dans les autres cas :

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

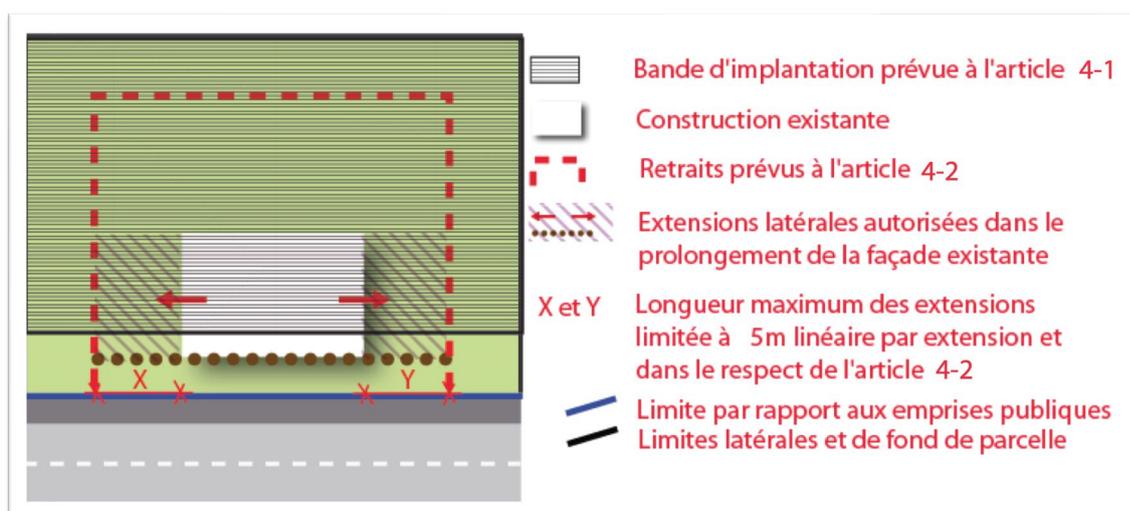
Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
 - la longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.
- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



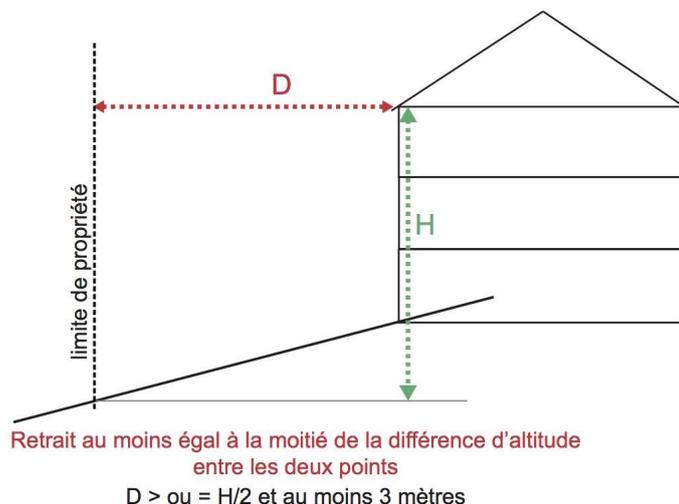
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisines :
 - lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
 - lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 6 m minimum de tout point de la construction à édifier,
 - lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
 - lorsque la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.
- Dans les autres cas, les bâtiments respecteront un recul de 3 mètres.

Au delà de la profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 m.**



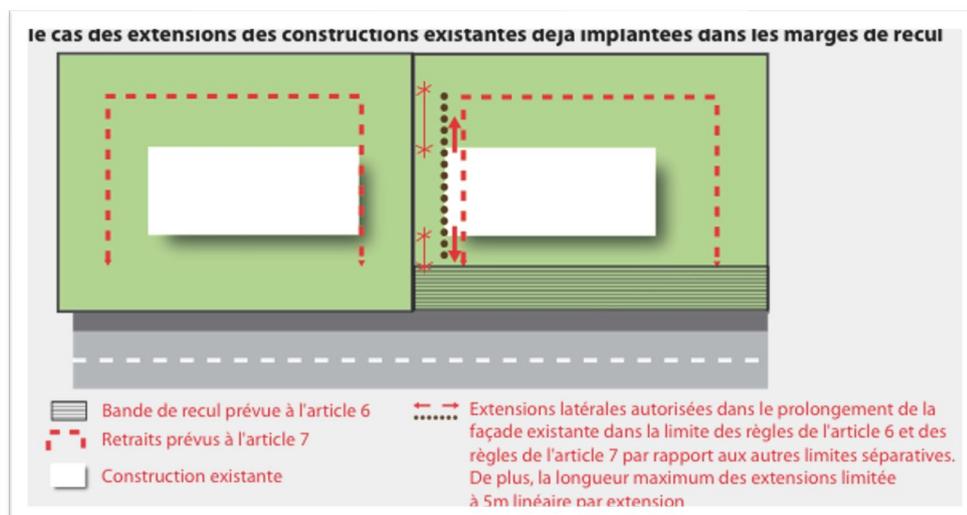
Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment. Les constructions mitoyennes sont autorisées.

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

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



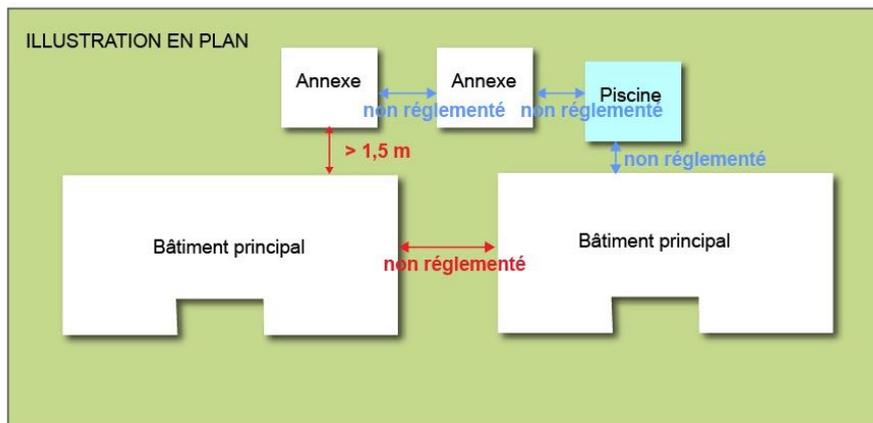
4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation

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

Cette règle ne s'applique pas :

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



4-4/ HAUTEUR

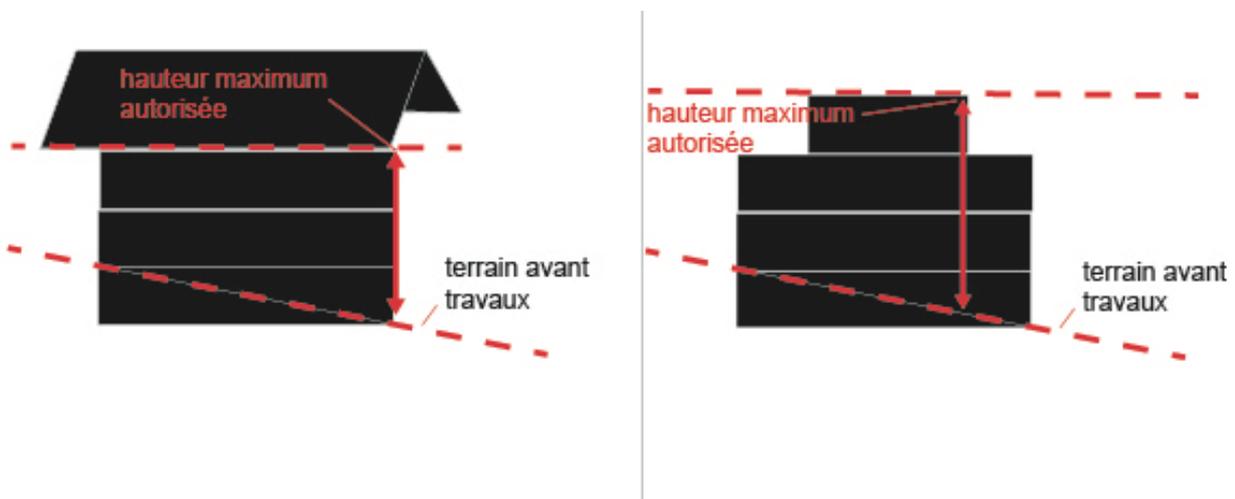
Généralités

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

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

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de la sablière et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.



Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas dépasser **10 m maximum**. Cette hauteur est portée à 12 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à **R + 2 + Combles**

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement ne doit pas dépasser **11 m**.

4-5/ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

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

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

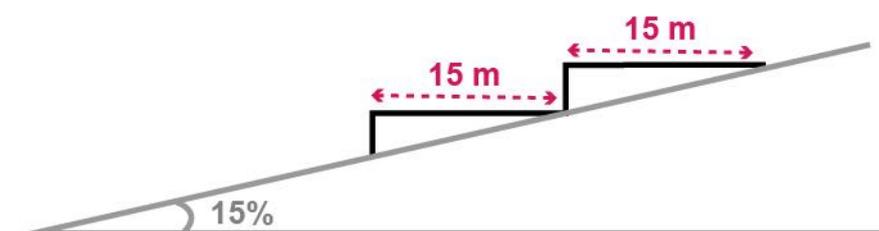
5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

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



La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation. Les pignons à pas de moineaux seront à conserver et à rénover à l'identique.

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

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les pentes de toiture seront comprises entre 40 % et 70 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation, extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou à un seul pan ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- annexe accolée
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation

- éléments restreints de liaison
- dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...)

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1,20 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de bâtiments ne présentant qu'un niveau.
- ne peuvent être appliqués à des annexes non accolées

Seules sont autorisées en toiture

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 8 m
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10%.
- Les bassines ou terrasses dites tropéziennes si l'intégration architecturale est harmonieuse et dans la limite de 50% de la surface du pan de toiture dans lequel elles sont implantées.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné est autorisé en couverture. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent un des aspects cités précédemment. L'aspect de type tôle ondulée est interdit sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

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

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

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

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

règle. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans le cas de terrains présentant plus de 15% de pente, les murs bahut peuvent être interdits ou autorisés uniquement en terrasse.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques.(liste annexée au présent règlement).

ARTICLE UA 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE UA 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

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

« 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. »

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

Construction à usage d'habitation nouvelle	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement.
Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
En cas d'extension pour des constructions à usage d'habitat existantes	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher nouvellement créés avec un minimum de 1 place par logement.
Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.

Equipements	En fonction des besoins.
Artisanat et Commerces	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 7 %

Voiries

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

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

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Il pourra être dérogé à ces seuils en cas d'impossibilité technique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

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

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

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

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentaiement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes des Quatre Rivières et signé par le Maire de la commune.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub

Zone Ub concernant les espaces de densité moyenne à forte

Zone d'accueil secondaire de population après le Chef-Lieu, à vocation résidentielle. Zone d'habitat collectif, intermédiaire, sans exclure les bâtiments individuels.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UB 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE UB 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ub 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	logement	X
	hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	restauration	C
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

- * L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve qu'elles ne présentent aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500m² de surface de plancher par unité créée.
- * La restauration est autorisée sous réserve que sa surface n'excède pas 150m² de surface de plancher par unité créée.
- * Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone au titre de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.
- * Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- * La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- * Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.
- * Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

ARTICLE UB 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements BRS.

Dans ce secteur, toute opération supérieure ou égale à 1200 m² de surface de plancher d'habitat et/ou plus de 15 logements, comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

Pour le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme identifiée L1 s'applique uniquement la règle identifiée ci-après :

N°	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface
L1	Au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 100% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 100% du nombre de logements générés.		1576 m2

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

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

Se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Afin de favoriser la mixité urbaine et dans le secteur défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

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

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité.

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

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

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

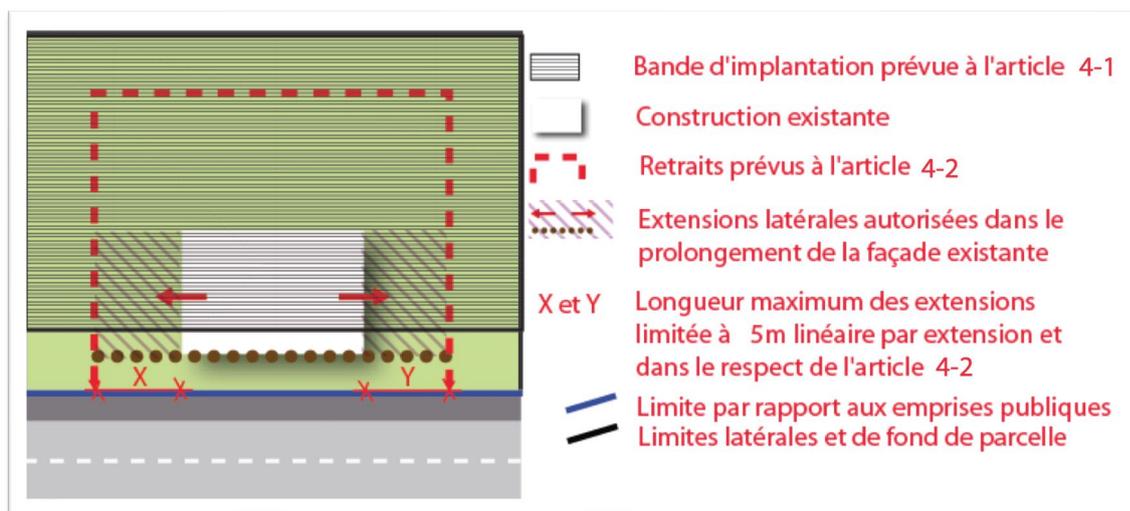
4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- Implantation

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Ce recul est porté à 8 m le long des RD en agglomération.

Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

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

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

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

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

Tout autre ouvrage annexe lié au bâtiment, enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), escalier, mouvement de terre, sera implanté à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

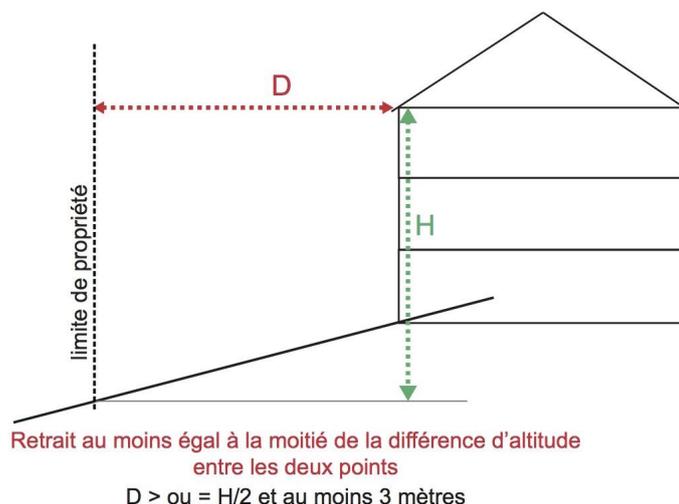
- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



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

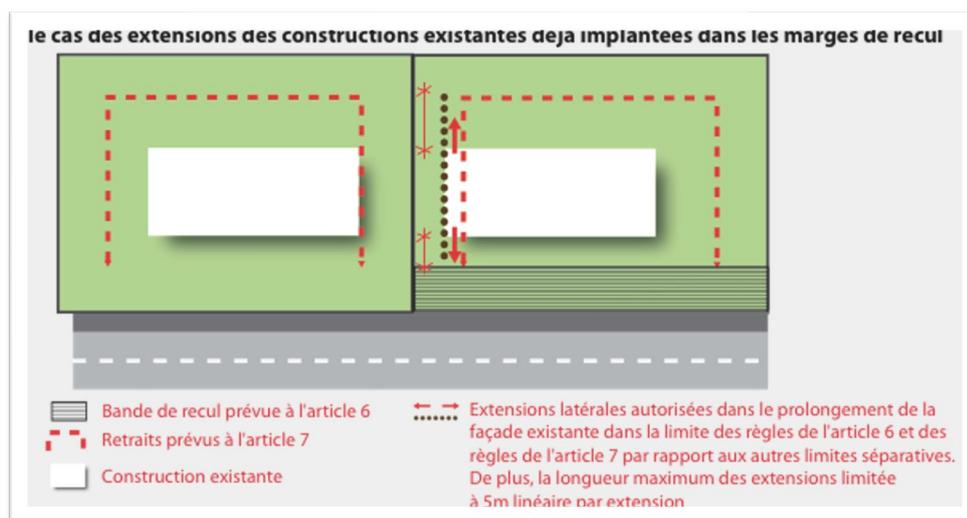
- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

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

Les constructions mitoyennes sont autorisées.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



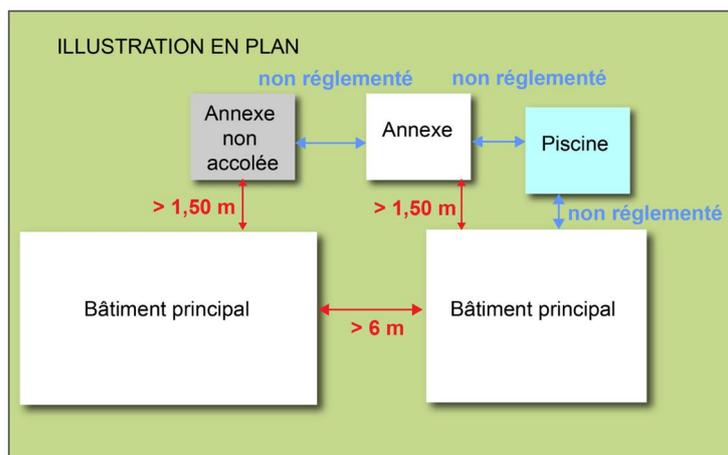
4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments principaux ne peut être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

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

Cette règle ne s'applique pas :

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



4-4/ HAUTEUR

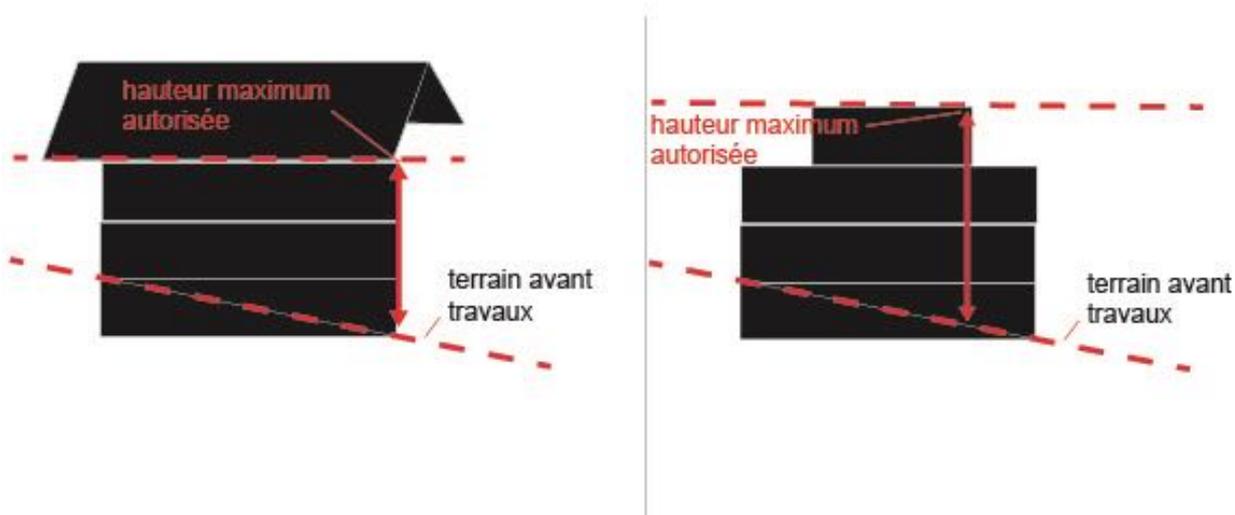
Généralités

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

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

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de la sablière et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.



Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas dépasser **12 m maximum**. Cette hauteur est portée à 14 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à **R + 2 + Combles**

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement ne doit pas dépasser **12 m**.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 30%.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 0,25.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

ARTICLE UB 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

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

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

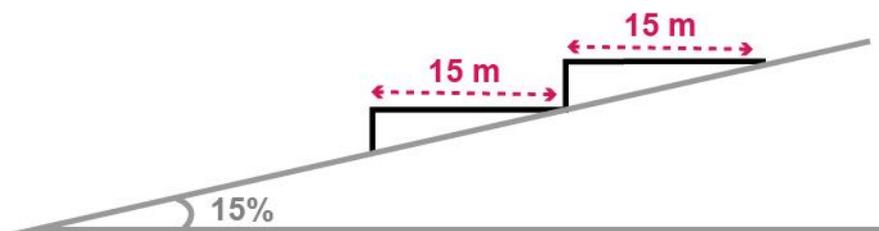
5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

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



La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation. Les pignons à pas de moineaux seront à conserver et à rénover à l'identique.

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

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les pentes de toiture seront comprises entre 40 % et 70 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation, extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou à un seul pan ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- annexe accolée
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison
- dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...)

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1,20 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de bâtiments ne présentant qu'un niveau.
- ne peuvent être appliqués à des annexes non accolées

Seules sont autorisées en toiture

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 8 m
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10%.
- Les bassines ou terrasses dites tropéziennes si l'intégration architecturale est harmonieuse et dans la limite de 50% de la surface du pan de toiture dans lequel elles sont implantées.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

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

L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent un des aspects cités précédemment

L'aspect de type tôle ondulée est interdit sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

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

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

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

Toutefois, les murs pleins sont autorisés à condition qu'ils présentent un aspect de pierres maçonneries ou revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays, et ne devront pas dépasser 1,60m. Dans le cas d'une continuité de mur existant présentant un intérêt architectural, on pourra déroger à cette règle. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans le cas de terrains présentant plus de 15% de pente, les murs bahut peuvent être interdits ou autorisés uniquement en terrasse.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques. (liste annexée au présent règlement).

ARTICLE UB 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

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

« 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. »

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

Construction à usage d'habitation nouvelle	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement.
Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
En cas d'extension pour des constructions à usage d'habitat existantes	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher nouvellement créés avec un minimum de 1 place par logement.

Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat Commerces	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 7 %

Voiries

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

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

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Il pourra être dérogé à ces seuils en cas d'impossibilité technique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

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

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

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

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentirement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes des Quatre Rivières et signé par le Maire de la commune.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

Zone UH correspondant aux hameaux traditionnels

Zone à vocation résidentielle de bâtiments individuels, intermédiaires et de petits collectifs anciens.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UH 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

ARTICLE UH 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Uh 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Uh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	logement	X
	hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	restauration	X
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

- * L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve qu'elles ne présentent aucune gêne pour le voisinage et à condition qu'elles soient liées à une activité à vocation de prestation de service de proximité, ou liées aux activités touristiques, et que leur surface de vente soit inférieure à 150m² de surface de plancher par unité créée.
- * Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone au titre de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.
- * La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- * Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- * Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.
- * Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

ARTICLE UH 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements BRS.

Dans ce secteur, toute opération supérieure ou égale à 1200 m² de surface de plancher d'habitat et/ou plus de 15 logements, comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementée.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UH 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité.

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

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

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Sur une profondeur de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la D907A telle que repérée sur le plan de zonage:

Les façades sur la D907A doivent être implantées en limite d'emprise publique. Cette règle pourra ne pas être appliquée dans la mesure où il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonnerie en clôture...). Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Dans les autres cas :

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

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

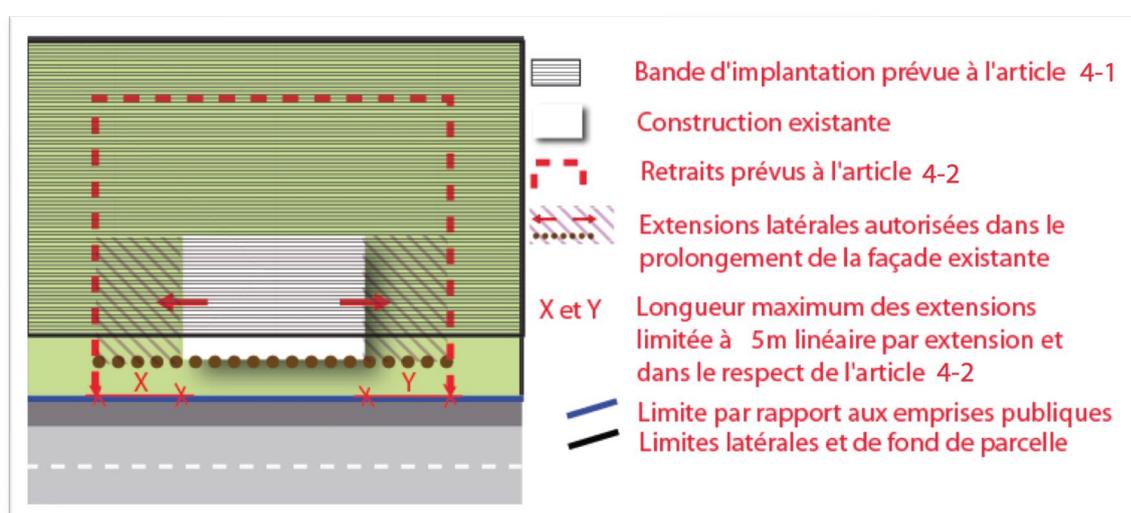
- Les annexes non accolées à une construction principale, si

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur cumulée des façades bordant les voies ou places publiques ne dépasse pas 8 m.
- En cas d'alignement des bâtiments existants sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les bâtiments nouveaux peuvent être édifiés dans l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à la limite de l'emprise publique si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage

Dans tous cas, les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

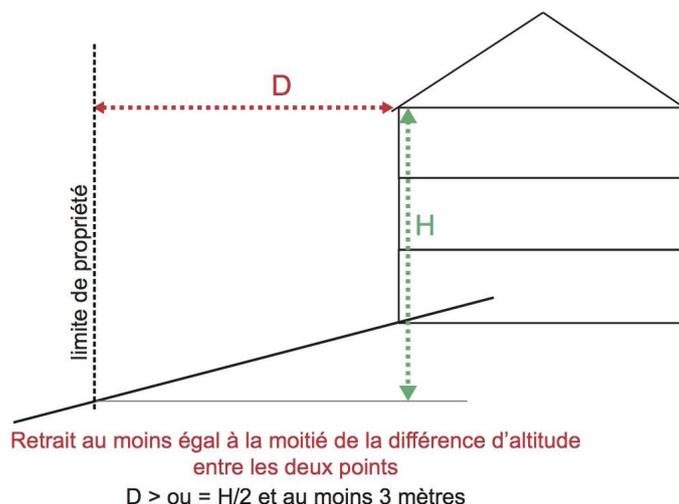


4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisines :
 - lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
 - lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 6 m minimum de tout point de la construction à édifier,
 - lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
 - lorsque la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.
- Dans les autres cas, les bâtiments respecteront un recul de 3 mètres.

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



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

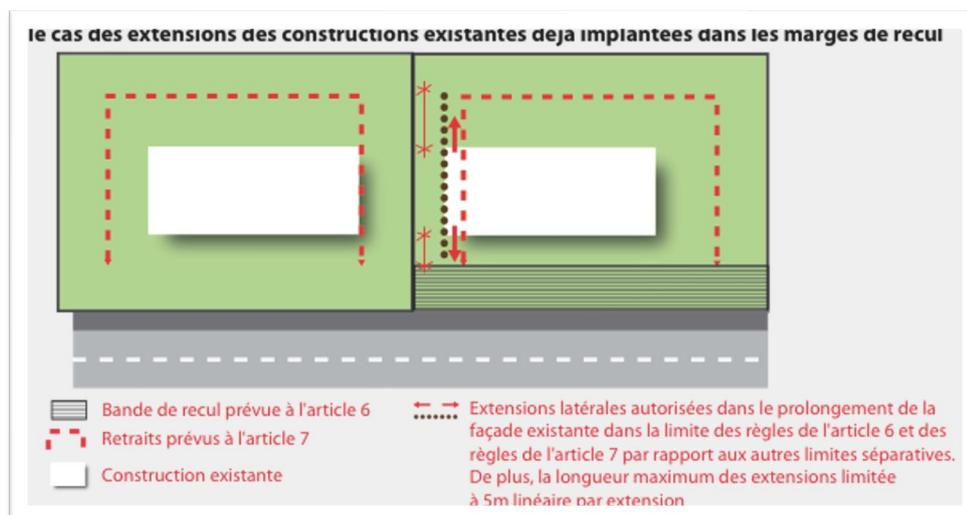
- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

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

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

Les constructions mitoyennes sont autorisées.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

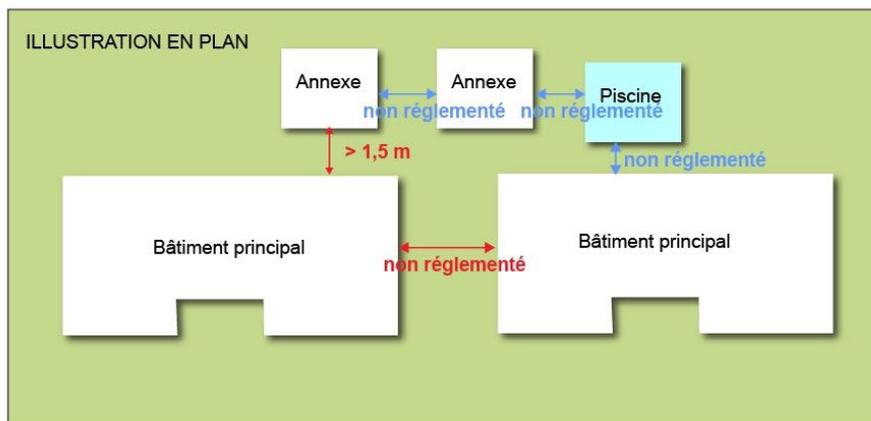
Implantation

Les constructions mitoyennes sont autorisées.

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

Cette règle ne s'applique pas :

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



4-4/ HAUTEUR

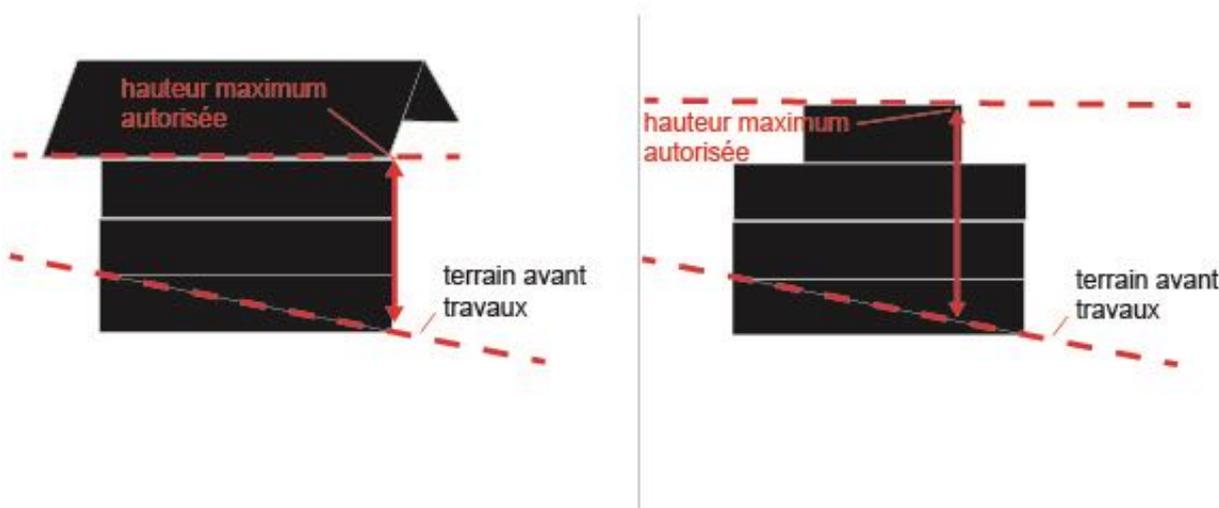
Généralités

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

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

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de la sablière et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.



Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas dépasser **6,5 m** maximum. Cette hauteur est portée à 9 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à **R + 1 + Combles**

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

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement ne doit pas dépasser **8 m**.

4-5/ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est non réglementée.

ARTICLE UH 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

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

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

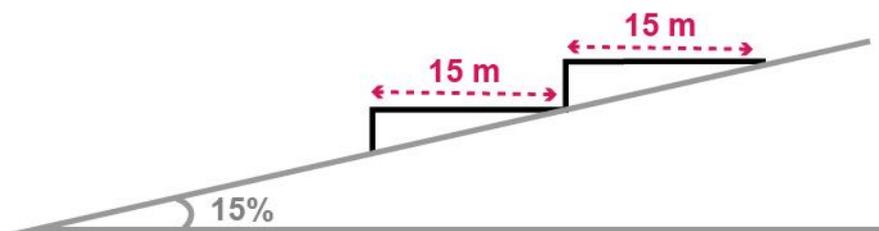
5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

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



La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation. Les pignons à pas de moineaux seront à conserver et à rénover à l'identique.

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

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les pentes de toiture seront comprises entre 40 % et 70 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation, extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou à un seul pan ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- annexe accolée
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison
- dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...)

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1,20 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de bâtiments ne présentant qu'un niveau.
- ne peuvent être appliqués à des annexes non accolées

Seules sont autorisées en toiture

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 8 m
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10%.
- Les bassines ou terrasses dites tropéziennes si l'intégration architecturale est harmonieuse et dans la limite de 50% de la surface du pan de toiture dans lequel elles sont implantées.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

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

L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent un des aspects cités précédemment.

L'aspect de type tôle ondulée est interdit sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

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

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

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

Toutefois, les murs pleins sont autorisés à condition qu'ils présentent un aspect de pierres maçonnées ou revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays, et ne devront pas dépasser 1,60m. Dans le cas d'une continuité de mur existant présentant un intérêt architectural, on pourra déroger à cette règle. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans le cas de terrains présentant plus de 15% de pente, les murs bahut peuvent être interdits ou autorisés uniquement en terrasse.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

ARTICLE UH 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

ARTICLE UH 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de bâtiments, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

Construction à usage d'habitation nouvelle	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement.
Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
En cas d'extension pour des constructions à usage d'habitat existantes	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher nouvellement créés avec un minimum de 1 place par logement.
Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>

Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat Commerces	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UH 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 7 %

Voiries

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

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

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Il pourra être dérogé à ces seuils en cas d'impossibilité technique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

ARTICLE UH 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis dans certains secteurs

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

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

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

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de

l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentaiement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes des Quatre Rivières et signé par le Maire de la commune.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Zone Ud correspondant aux hameaux anciens denses des pôles secondaires

Zone à vocation résidentielle accueillant principalement de l'habitat intermédiaire et individuel.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UD 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE UD 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ud 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Ud
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	logement	X
	hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	restauration	C
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	C
	Hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	C
	Centre de congrès et d'exposition	

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

- * L'artisanat et le commerce de détail si déjà existants ou si liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage.
- * restauration, services et bureaux si déjà existants ou si inférieurs à 150m² de surface de plancher par unité créée.
- * Les bâtiments identifiés au titre du L151-19 sont soumis à permis de démolir.
- * Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- * La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- * Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.
- * Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

ARTICLE UD 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements BRS.

Dans ce secteur, toute opération supérieure ou égale à 1200 m² de surface de plancher d'habitat et/ou plus de 15 logements, comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

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

Se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UD 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité.

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

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

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- Implantation

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Ce recul est porté à 8 m le long des RD en agglomération.

Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

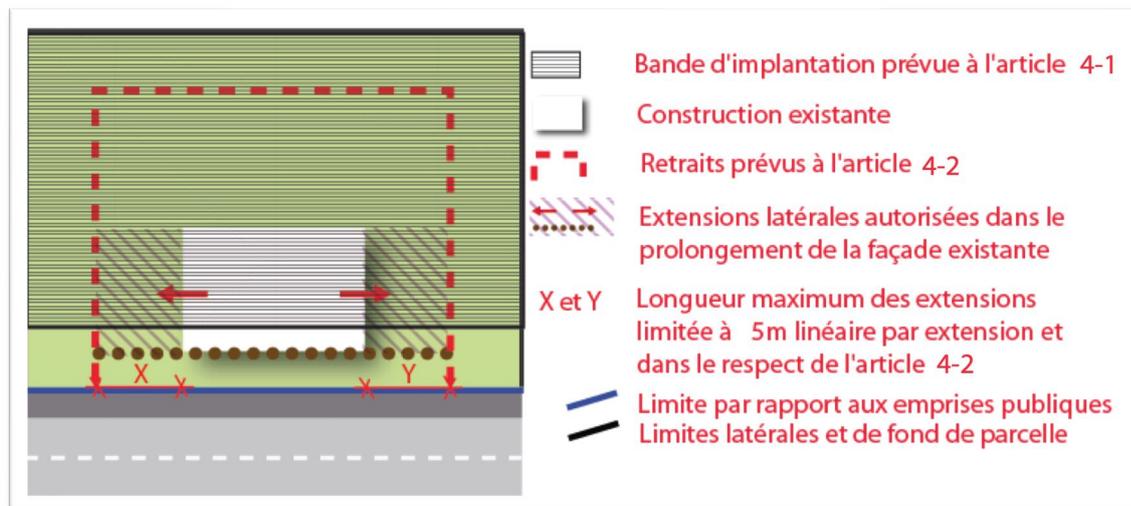
Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

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

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

Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



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

Tout autre ouvrage annexe lié au bâtiment, enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), escalier, mouvement de terre, sera implanté à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

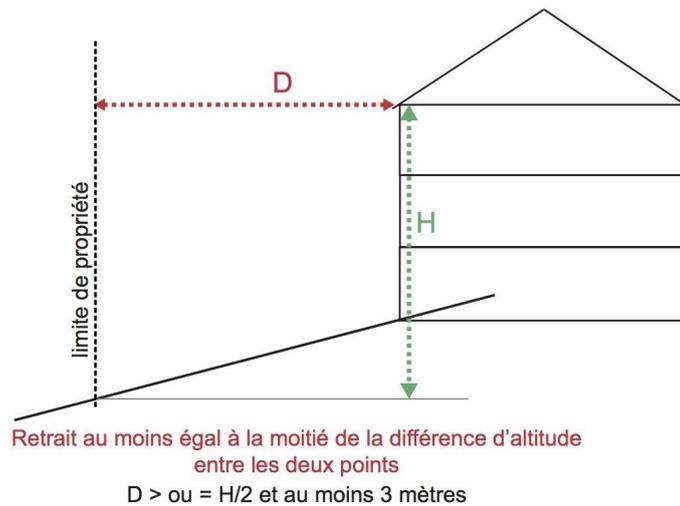
- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette règle ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

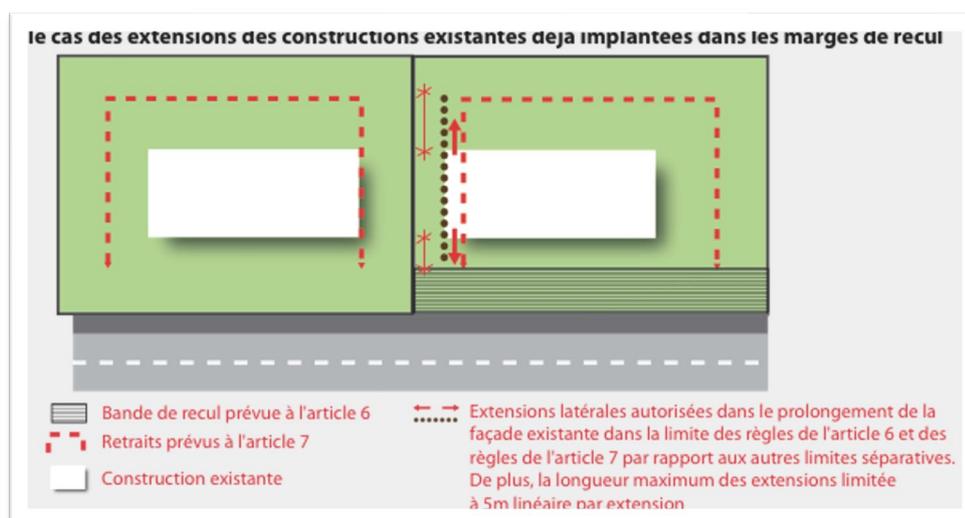


Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

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

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment. Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



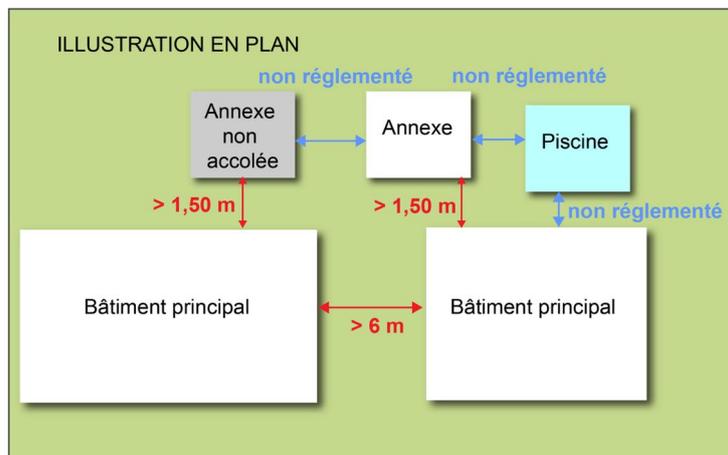
4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments principaux ne peut être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

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

Cette règle ne s'applique pas :

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



4-4/ HAUTEUR

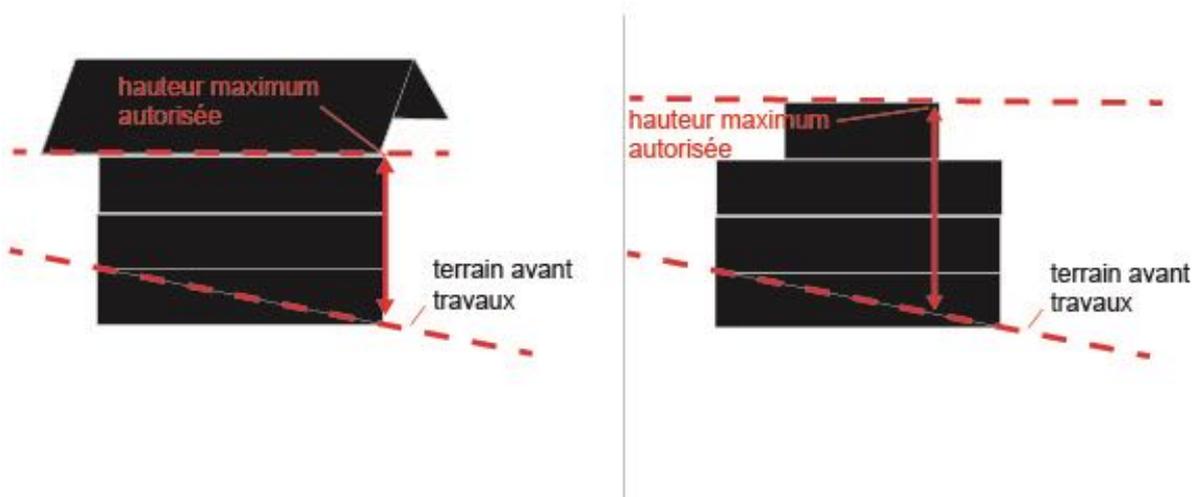
Généralités

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

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

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de la sablière et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.



Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas dépasser **6,5 m maximum**. Cette hauteur est portée à 9 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à **R + 1 + Combles**

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser **8 m**.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 0,20.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

ARTICLE UD 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

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

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

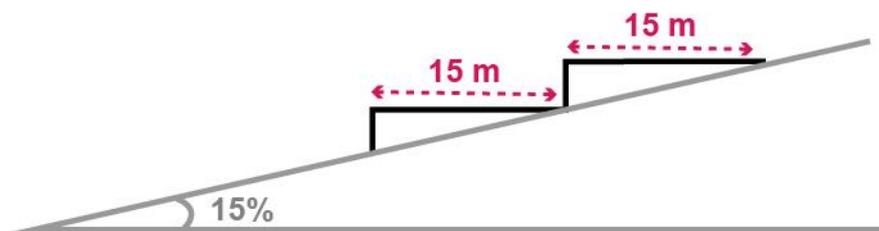
5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

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



La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation. Les pignons à pas de moineaux seront à conserver et à rénover à l'identique.

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

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les pentes de toiture seront comprises entre 40 % et 70 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation, extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou à un seul pan ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- annexe accolée
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison
- dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...)

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1,20 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de bâtiments ne présentant qu'un niveau.
- ne peuvent être appliqués à des annexes non accolées

Seules sont autorisées en toiture

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 8 m
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10%.
- Les bassines ou terrasses dites tropéziennes si l'intégration architecturale est harmonieuse et dans la limite de 50% de la surface du pan de toiture dans lequel elles sont implantées.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

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

L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent un des aspects cités précédemment.

L'aspect de type tôle ondulée est interdit sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

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

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

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

Dans le cas de terrains présentant plus de 15% de pente, les murs bahut peuvent être interdits ou autorisés uniquement en terrasse.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques. (liste annexée au présent règlement).

ARTICLE UD 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de bâtiments, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

Construction à usage d'habitation nouvelle	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement.
Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
En cas d'extension pour des constructions à usage d'habitat existantes	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher nouvellement créés avec un minimum de 1 place par logement.
Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>

Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Hébergement hôtelier Restaurant Résidence de tourisme	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Artisanat Commerces	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 7 %

Voiries

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

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

En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Il pourra être dérogé à ces seuils en cas d'impossibilité technique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis dans certains secteurs.

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

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

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

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette. Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentaiement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes des Quatre Rivières et signé par le Maire de la commune.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

Zone Ue d'accueil des équipements d'intérêt collectif

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.
Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE UE 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ue 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	logement	C
	hébergement	C
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement	X
	Etablissement de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	C
	Centre de congrès et d'exposition	X

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

- Les **bâtiments à usage d'habitation** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
 - ils sont directement liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
 - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 75 m² de surface de plancher.
- Les **bâtiments d'hébergement** sont également autorisés s'ils sont liés au collège (internat, hébergement du personnel du collège)
- Les **bureaux** ne sont admis qu'à la condition qu'ils soient liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
- Les **aires de stationnements** liées aux équipements, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager
- Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées** pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.
- * Les **installations et travaux divers suivants** sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

- les aires de stationnement ouvertes au public.

* La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

* Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

* Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité.

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

dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

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

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- Implantation

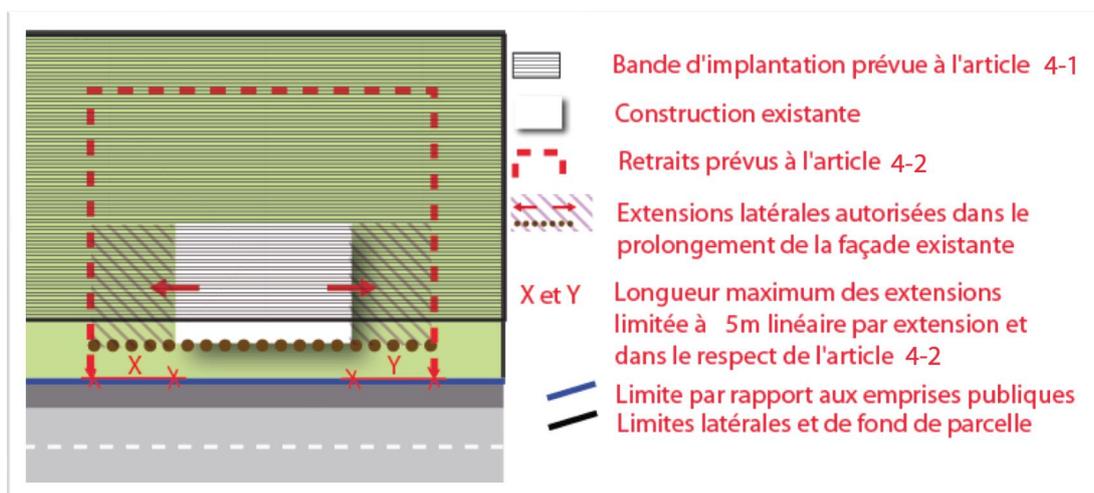
L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Ce recul est porté à 8 m le long des RD.

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

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

Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



Tout autre ouvrage annexe lié à la construction, enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), escalier, mouvement de terre, sera implanté à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

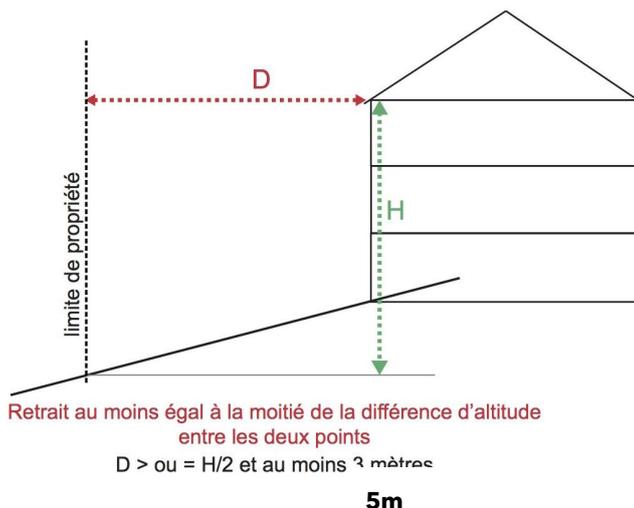
- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

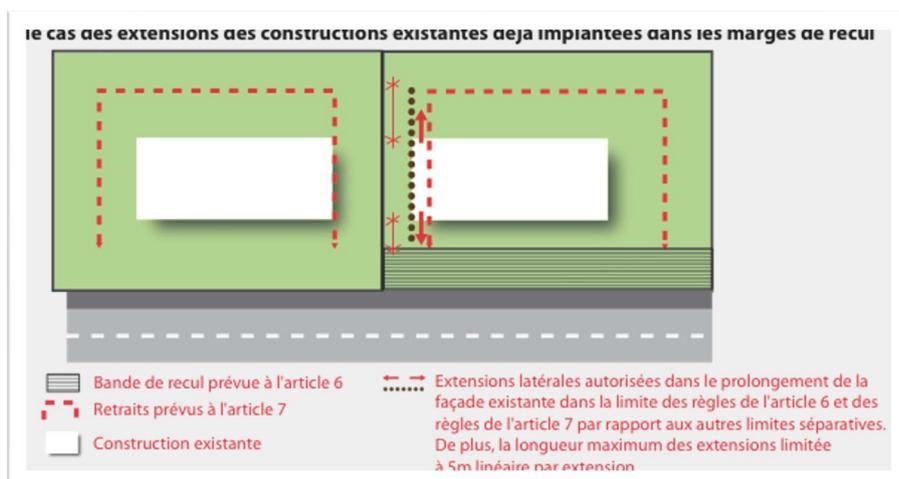


Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines, et échappant à la condition de hauteur énoncée au 1^{er} alinéa, ne dépasse pas 8 m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

4-4/ HAUTEUR

Généralités

Non réglementée

Hauteur absolue

Non réglementée

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

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

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

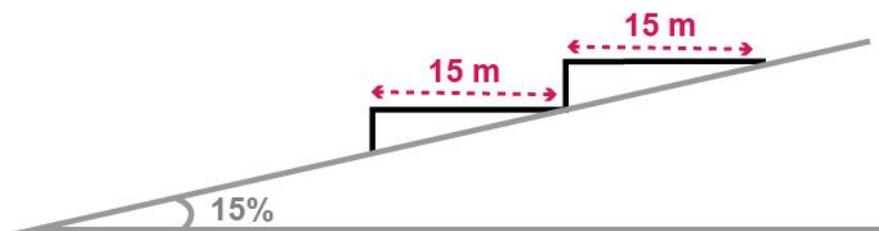
5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

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



La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur, inférieurs à 3m de long et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation. Les pignons à pas de moineaux seront à conserver et à rénover à l'identique.

Pour toute construction neuve, les façades devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Saint-Jeoire (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), les toitures devront être conservées à l'identique (hors ouvertures autorisées). Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les matériaux de couverture contribueront à l'identité des équipements sur le territoire.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

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

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

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

Toutefois, les murs pleins sont autorisés à condition qu'ils présentent un aspect de pierres maçonnées ou revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays, et ne devront pas dépasser 1,60m. Dans le cas d'une continuité de mur existant présentant un intérêt architectural, on pourra déroger à cette règle. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans le cas de terrains présentant plus de 15% de pente, les murs bahut peuvent être interdits ou autorisés uniquement en terrasse.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques. (liste annexée au présent règlement).

ARTICLE UE 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Pour toute opération d'aménagement, 20% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

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

ARTICLE UE 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

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

« 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. »

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

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

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 7 %

Voiries

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

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

ARTICLE UE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

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

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

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

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentaiement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par

la Communauté de Communes des Quatre Rivières et signé par le Maire de la commune.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux

Zone Ux d'accueil des activités économiques

Il s'agit des secteurs d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement d'établissements industriels, artisanaux, d'hébergement hôtelier, des commerces et de bureaux.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur Uxa, secteur de la zone Ux dédié principalement à l'artisanat
- un secteur Uxc, secteur de la zone Ux dédié principalement au commerce
- un secteur Uxi, secteur de la zone Ux dédié à l'industrie
- un secteur Uxe, secteur de la zone Ux dédié principalement à l'artisanat et à l'accueil d'équipement.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UX 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.
Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définies à l'article 2-2

ARTICLE UX 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article UX 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	UXa	Uxc	Uxi	Uxe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	logement	C	C	C	C
	hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C	C	C	C
	restauration		X		
	Commerce de gros	X	X		
	Activité de service où s'effectue accueil du public		X		X
	Hébergement hôtelier et touristique				
	cinéma		X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés				X
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X	X	X	X
	Etablissements d'enseignement				
	Etablissement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacle				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat	C		X	X
	Entrepôt	C	C	X	C
	Bureau	X	X		
	Centre de congrès et d'exposition				

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

Dans tous les secteurs :

- Les **bâtiments à usage de logement** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
 - ils sont directement liés aux activités, équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
 - ils sont intégrés au bâtiment d'activité : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité et ne dépasse pas 75 m² de surface de plancher.
 - Il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité
- Les **aires de stationnements** liées aux activités, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager

Dans tous les secteurs hors Uxc :

- Le commerce et l'artisanat de détail, sous réserve qu'il soit lié à l'activité principale autorisée et à condition que sa surface de plancher soit inférieure à 150 m² de surface de plancher.

Complémentaire en secteur Uxa uniquement :

- Les entrepôts s'ils sont des annexes liées à une activité artisanale, ou de bureaux.
- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit soumise **à autorisation ou à déclaration.**
- Les extensions mesurées de 60m² de surface de plancher maximum pour les bâtiments à vocation de logements existants à la date d'approbation du PLU

Complémentaire en secteur Uxc uniquement

- Le commerce et l'artisanat de détail, sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage et à condition que sa surface de plancher soit comprise entre 500m² et 1000m² de surface de plancher. Concernant les bâtiments existants, une extension de 500m² de surface de plancher en cumulé est autorisée. Au total, la surface de plancher ne pourra excéder 1000m² au total.

Complémentaire en secteur Uxi uniquement :

- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit soumise **à autorisation ou à déclaration.**
- Les extensions mesurées de 60m² de surface de plancher maximum pour les bâtiments à vocation de logements existants à la date d'approbation du PLU

Complémentaire en secteur Uxe uniquement

- Le commerce et l'artisanat de détail, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale (autorisée sans condition), qu'ils correspondent à un point de vente lié au fonctionnement de cette activité principale et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m² de surface de plancher.
- Les entrepôts s'ils sont des annexes liées à une activité artisanale, ou de bureaux.

* La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

* Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

* Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UX 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité.

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers**

repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- Implantation

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Ce recul est porté à 8 m le long des RD.

Les annexes non accolées et accolées respectent ces règles de recul énoncées ci-dessus.

En secteur UXa et Uxi, ce recul est porté à 15m par rapport à l'axe de la RD 306 et 25m par rapport à l'axe de la RD907.

Tout ouvrage annexe lié à la construction, enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), escalier, mouvement de terre, sera implanté à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

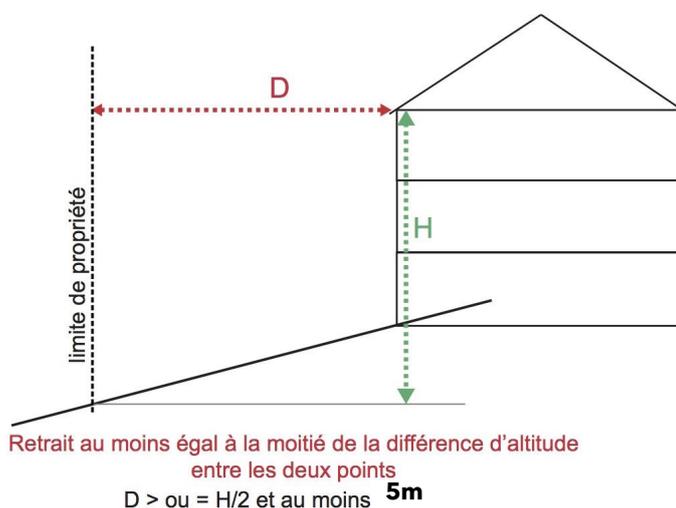
- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



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

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

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

4-4/ HAUTEUR

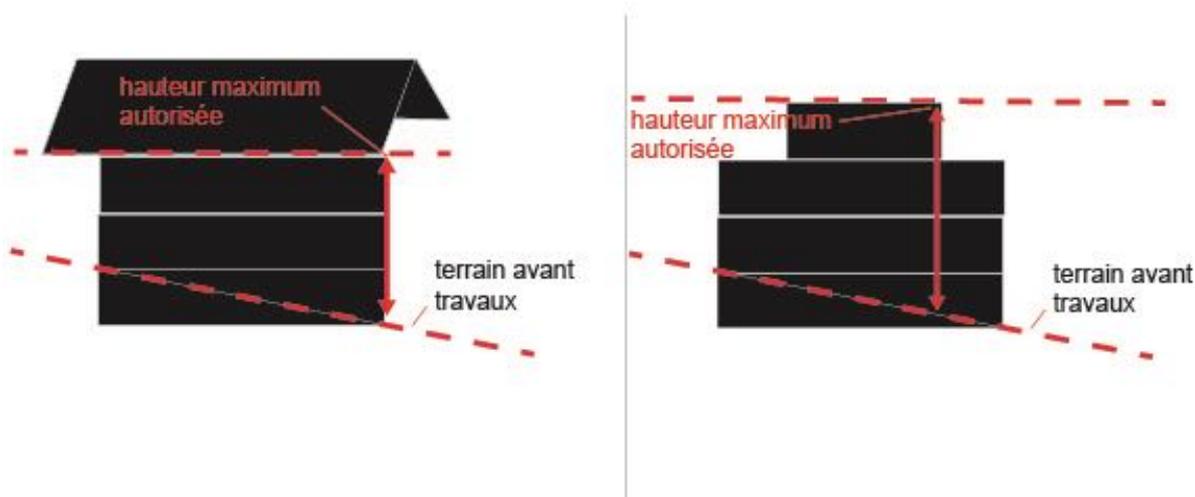
Généralités

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

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

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de la sablière et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.



Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas dépasser **9 m maximum**. Cette hauteur est portée à 11 m pour les bureaux et cinéma. Le nombre de niveaux est limité à **R + 2 + Combles**

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

4-5/ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 0,50.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

ARTICLE UX 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

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

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

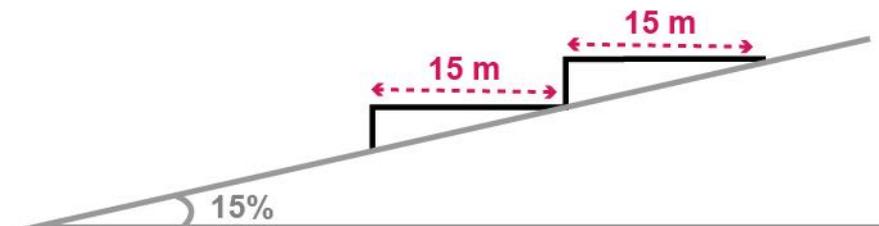
5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

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



La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,20 m de hauteur, 3 m de long et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopiéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

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

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

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

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

Les toitures terrasses sont autorisées, qu'elles soient végétalisées ou non ainsi que les tôles nervurées pré-laquées.

Seules sont autorisées en toiture

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 8 m
- Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10%
- Les châssis de toiture en pente sont admis, ils peuvent être regroupés en verrière.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

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

Les matériaux de couverture présenteront des teintes grises. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent une teinte grise. L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

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

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m et constituée de grille ou grillage de teinte vert foncé ou galvanisé, sans mur bahut. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails.

Pour les clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques. (liste annexée au présent règlement)

ARTICLE UX 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Pour toute opération d'aménagement, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ce pourcentage est porté à 20% pour le secteur Uxe.

Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

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

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

ARTICLE UX 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de bâtiments, le constructeur devra choisir une des options suivantes, en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

Construction à usage d'habitation nouvelle	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 place par logement.
Bâtiments à usage d'habitation existantes	pour l'aménagement des constructions existantes, une place de stationnement par logement créé doit être aménagée à l'intérieur de la propriété.
En cas d'extension pour des constructions à usage d'habitat existantes	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher nouvellement créés avec un minimum de 1 place par logement.
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteur » non affectées.
Restaurant	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Bureaux - services	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Artisanat Commerces	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour tout bâtiment, de plus de 500 m² de surface de plancher, quelque soit sa destination : 1 local ou un emplacement répondant aux besoins de l'opération, doit être réalisé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 7 %

Voiries

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

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

En tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 8 m de largeur et devra comporter au moins un trottoir. Il pourra être dérogé à ces seuils en cas d'impossibilité technique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.

ARTICLE UX 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

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

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

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

Chaque installation industrielle s'implantant dans une zone d'activité devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel.

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, les dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales sont obligatoires avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes et des parties imperméabilisées (aires de stockage extérieures) devront faire l'objet de la mise en œuvre d'un séparateur d'hydrocarbures si la nature de l'activité installée sur la surface des eaux captées présente un risque de pollution des eaux pluviales.

Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentaiement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes des Quatre Rivières et signé par le Maire de la commune.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

Zone Uz correspondant à l'infrastructure routière de la RD907

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UZ 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont admises les constructions et installations liées à l'exploitation et à la gestion des infrastructures routières, selon les conditions admises à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UZ 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ud 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	Uz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	logement	
	hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	C
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

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

- * Les installations et ouvrages liés à la gestion et à l'exploitation de l'infrastructure routière et notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales, des transformateurs électriques.
- * Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- * Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

ARTICLE UZ 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé ;

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UZ 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

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

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

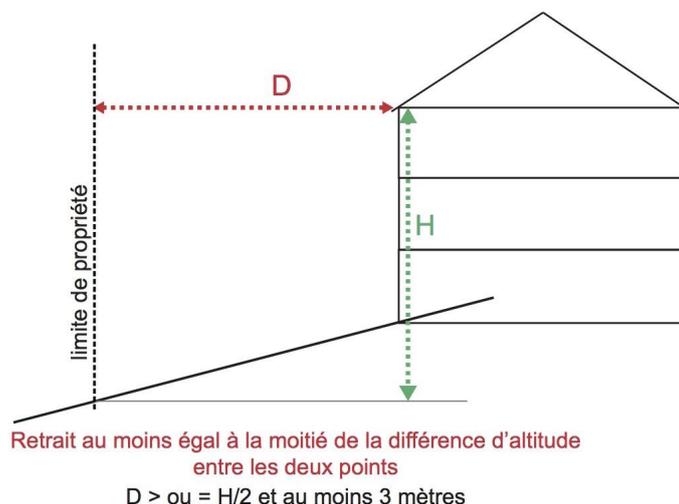
- Implantation

Les constructions, ouvrages techniques et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UZ 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les pentes de toiture seront comprises entre 40 % et 70 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Seules sont autorisées les toitures à plusieurs plans.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

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

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

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

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

ARTICLE UZ 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées.

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

ARTICLE UZ 7- STATIONNEMENT

Non réglementé.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UZ 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Voiries

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

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

ARTICLE UZ 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

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

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

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

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir

voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentirement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

Non réglementé.

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Zone 1AUindiciée

Les zones **1AU** sont des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AU comprend :

- **1AUb**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu et répondant aux règles de la zone Ub
- **1AUd**, correspondant aux zones de développement moyennement denses des hameaux et répondant aux règles de la zone Ud
- **1AUxa**, correspondant aux zones d'activité artisanales et répondant aux règles de la zone Uxa
- **1AUxc**, correspondant aux zones d'activité commerciales et répondant aux règles de la zone Uxc
- **1AUxe**, correspondant aux zones d'activité artisanale et d'équipement (déchetterie) portée par la Communauté de Communes des 4 Rivières et répondant aux règles de la zone Uxe

Les réseaux sont existants à proximité immédiate ou programmés à court terme. Ils peuvent donc être insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation pouvant donc nécessiter la mise en place de participations.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante.

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE 1AU INDICE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc
- **1AUxe** : voir les règles de la zone Uxe

ARTICLE 1AU INDICE 2- INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.

- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc
- **1AUxe** : voir les règles de la zone Uxe

ARTICLE 1AUINDICE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **1AUB** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc
- **1AUxe** : voir les règles de la zone Uxe

- Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements BRS.

Dans ce secteur, toute opération supérieure ou égale à 1200 m² de surface de plancher d'habitat et/ou plus de 15 logements, comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

- Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15) et couvert par une servitude L2 à L9, repéré au plan de zonage et listée ci-après, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements BRS.

Dans ces secteurs, cette part représente un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.

Servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface
L2	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 25% du nombre de logements générés.	La Tannerie	2026 m ²
L3		Montrenaz Est	7037 m ²
L4		La Villa Ladra	5636 m ²
L5		Le Chaffard	6596 m ²
L6		Pouilly d'en Bas	6428 m ²
L7		Pouilly milieu	8954 m ²
L8		Pouilly Mont Blanc	10 102 m ²
L9		Aveyran	5744 m ²

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUINDICE 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud. Toutefois, la zone 1AUd du secteur d'Aveyran observera un CES de 0,25.
- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc
- **1AUxe** : voir les règles de la zone Uxe

ARTICLE 1AUINDICE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc
- **1AUxe** : voir les règles de la zone Uxe

ARTICLE 1AUINDICE 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc

ARTICLE 1AUINDICE 7- STATIONNEMENT

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUINDICE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc

ARTICLE 1AUINDICE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUxa** : voir les règles de la zone Uxa.
- **1AUxc** : voir les règles de la zone Uxc

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur A, secteur agricole.
- un secteur Aa, secteur d'alpage.
- un secteur Ae, secteur de la zone agricole à forte valeur écologique et/ou paysagère.
- un secteur As, secteur de la zone agricole dédié à la pratique du ski.
- un secteur Ax, secteur d'évolution des activités existantes (STECAL n°3)
- un secteur Ac, secteur de colonie de vacances
- un STECAL n°4 en zone A permettant l'évolution du Château de Beauregard et la construction d'une chapelle.

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles directement liées à l'agriculture et de certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2

ARTICLE A2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article A 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	A	Aa	Ae	As	Ac	Ax
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X			
	Exploitation forestière			C			
Habitation	Logement	C	C	C	C	C	C
	Hébergement	C					
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C					
	Restauration						C
	Commerce de gros						
	Activité de service où s'effectue accueil du public						
	Hébergement hôtelier et touristique	C				C	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés						
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X
	Etablissements d'enseignement						
	Etablissement de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacle						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières

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

Dans tous les secteurs :

* Sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

* **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** comme corridors et continuités écologiques, les clôtures doivent être évitées. En cas d'édification de clôture, ces dernières doivent assurer une perméabilité au passage de la petite faune. Les murs bahut sont interdits.

* **La réhabilitation**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5-3, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal et le caractère architectural du bâti. Seules Les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal.

Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite. De plus, sont admis

- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.
- et sous les conditions cumulatives suivantes
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
 - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

* **Pour les bâtiments existants d'habitation, dans la zone A et dans les secteurs sont admis:**

- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.
- et sous les conditions cumulatives suivantes
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
 - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

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

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

* **Le Plan de Prévention des Risques est à respecter**

* **Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement** à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

* **Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements** (élagages...).

* **Les abris pour animaux** de moins de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage par rapport au terrain naturel et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel

DE PLUS, DANS LA ZONE A UNIQUEMENT (HORS SECTEURS AA, AE, AS, AX, AC) :

► **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés ci-après :

- Les bâtiments à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent être situés à plus de 100m des bâtiments à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser sauf disposition particulière du RSD.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve :
 - d'être aménagées dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe accolée dans la limite de 70 m² de surface de plancher.
 - l'activité de transformation doit être déclarée au Répertoire des Métiers,
 - l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
- Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
 - Un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation, et devra être intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 90 m² par exploitation,
 - Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants,

- Avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,
- Les annexes (accolées ou non) seront autorisées pour une superficie cumulée maximum de 50 m² d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR A, As, AC ET AX UNIQUEMENT :

▶ Les **aires de jeux et installations légères de loisir** sont admises sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et le paysage dans le lequel elles sont implantées.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR AA UNIQUEMENT, SONT ADMISES :

▶ Les **installations agricoles de plateforme de traite**, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole.

DE PLUS POUR LES BATIMENTS CIS SUR LES PARCELLES A808 ET A809 UNIQUEMENT, SONT ADMISES :

▶ La **restauration et la reconstruction des chalets d'alpage existants**, à des fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière

▶ Les **installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole, pastorale et forestière** dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique), sont autorisées sous réserve d'être dans les bâtiments existants ou dans le prolongement de ceux-ci. Les extensions ainsi admises sont limitées à une superficie cumulée maximum de 50 m² d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée.



Parcelles concernées par les dispositions ci-contre

DE PLUS, DANS LE SECTEUR Ae UNIQUEMENT :

▶ Afin de préserver la valeur écologique (continuité écologique) et/ou paysagère, sont seuls autorisés et aux conditions énumérées ci après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR AC UNIQUEMENT :

▶ L'activité touristique est autorisée dans le volume existant sans extension, annexes ou nouvelle construction.

▶ **Pour le bâtiment existant, et repérés avec un indice n°3 sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre du L151-11-2°** du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les changements de destination vers la destination « Logement » sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- sous les conditions cumulatives suivantes
 - Cette évolution ne compromet pas la qualité paysagère du site,
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public de collecte des eaux usées,
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,

- Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

DE PLUS, DANS LE SECTEUR Ax, SONT AUTORISES :

- ▶ Les extensions des constructions à usage d'activité existante dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit d'extensions horizontales.
- ▶ Les annexes aux constructions à usage d'activité existantes dans un rayon de 20 m autour de la construction et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m² d'emprise au sol.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR As, SONT AUTORISES, UNIQUEMENT :

- ▶ Les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.
- ▶ Les extensions limitées des **bâtiments et installations** agricoles existantes à condition qu'ils soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable, et/ou avec les pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.

DE PLUS, DANS LE STECAL N°4, SONT AUTORISES :

- ▶ Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « Autres équipements recevant du public » afin de permettre la construction d'une chapelle, sous réserve que la construction envisagée reste compatible avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...)
- ▶ Les extensions des constructions existantes dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit d'extensions horizontales.
- ▶ Les annexes aux constructions à usage d'activité existantes dans un rayon de 20 m autour de la construction.
- ▶ Les accès et ouvertures nouvelles ne sont admis que sur les façades situées hors zone rouge du PPR.
- ▶ **Pour les bâtiments existants à destination agricole, et repérés avec un indice n°2 sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sont admis :**

- Les changements de destination vers la destination « Autres équipements recevant du public »
- L'aménagement des constructions en tant que constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- sous les conditions cumulatives suivantes
 - Cette évolution ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
 - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

▶ Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 C. Urb. dans le secteur Ae :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles classées Ae sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Saint-Jeoire

- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

► **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 C. Urb au titre des corridors écologiques, dans le secteur Ae, sont admis :**

- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4-2 qui s'appliquent pour les bâtiments et installations à implanter le long de ces chemins.

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

Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité.

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

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

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- Implantation

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Ce recul est porté à 18 m le long des RD. Ce recul est porté à 35 m par rapport à l'axe de la RD 907 pour les habitations et 25 m pour les autres bâtiments.

Tout ouvrage annexe lié à la construction, enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), escalier, mouvement de terre, sera implanté à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

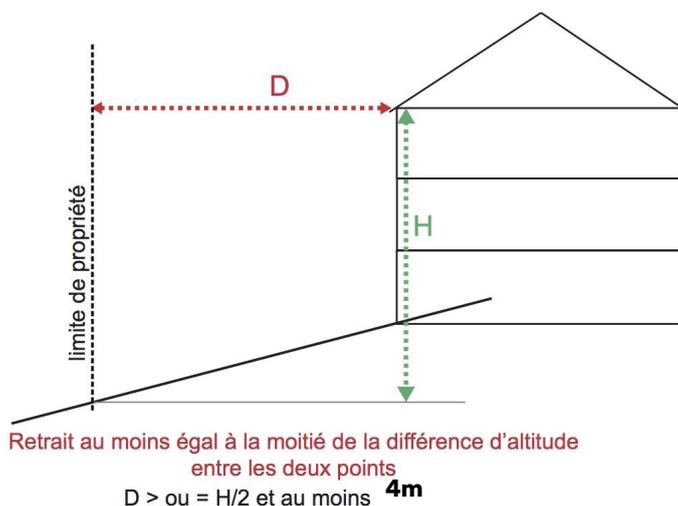
Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants, hors STECAL n°3 :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
 - la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des bâtiments existants sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les bâtiments nouveaux peuvent être édifiés dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



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

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

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

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

Pour les **bâtiments à usage agricole** autres que les bâtiments d'élevage et leurs extensions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative d'une propriété située en zone urbaine contiguë qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 m.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

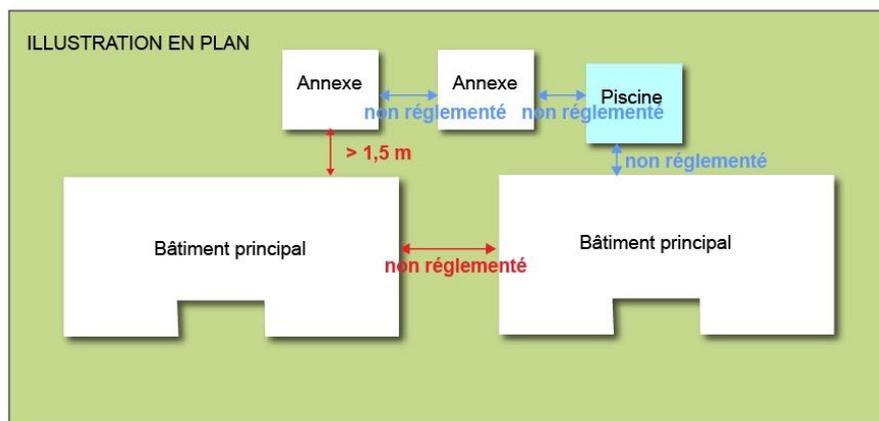
Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 20 mètres du bâtiment principal.

Dans le STECAL n°3, les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.



Au sein du STECAL n°4, la distance entre construction n'est pas règlementée.

4-4/ HAUTEUR

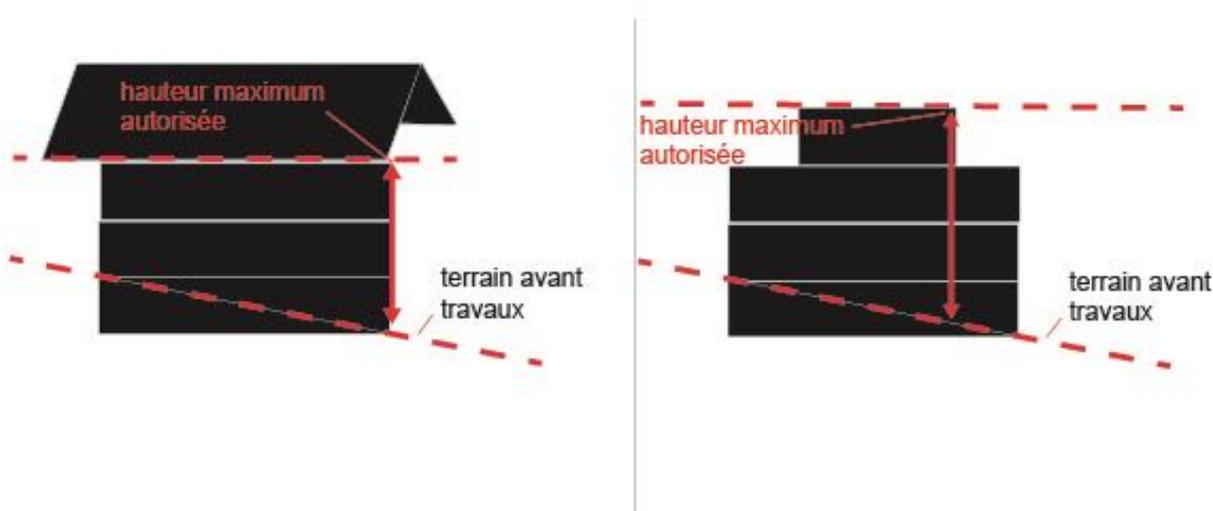
Généralités

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

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

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de la sablière et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.



Hauteur absolue

La hauteur des habitations ne doit pas dépasser **6,5 m** maximum. Cette hauteur est portée à 9 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à **R + 2 + Combles**.

Pour les toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement ne doit pas dépasser **8 m** maximum.

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser **12 m** maximum

Dans le STECAL n°3, la hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

Dans le STECAL n°4, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 11,5 m et les extensions ne pourront excéder la hauteur du bâtiment existant.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Dans le STECAL n°3, le CES est limité à 0,30.

Dans le STECAL n°4, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 550 m², y compris les extensions et les annexes.

ARTICLE A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la

collectivité pourra interroger pour avis l'architecte consultant du CAUE. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,50m de hauteur, 3m de long et rendus nécessaires sont autorisés.

Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements cyclopéens sont interdits

Pour tout dépassement, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Pour les logements autorisées, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

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

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Pour les habitations autorisées, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques. Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent les aspects cités précédemment.

Les teintes claires sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement)

ARTICLE A 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE A 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les **bâtiments d'habitation**, les règles applicables sont celles de la zone Ud.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur

une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 7 %.

Un seul accès sera autorisé pour les bâtiments d'exploitation et les logements sur un même site.

Voiries

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

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

ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

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

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

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

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentaiement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes des Quatre Rivières et signé par le Maire de la commune.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur N**, zone naturelle.
- un **secteur Nh**, secteur de la zone naturelle abritant les zones humides.
- un **secteur Nr**, secteur de la zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité et à des habitats naturels sensibles
- un **secteur Ns**, secteur de la zone naturelle dédié à la pratique du ski.
- un **secteur Nv**, secteur de la zone naturelle dédié à la végétalisation et à la renaturation d'un ancien site industriel
- un **secteur Nc**, secteur de la zone naturelle dédié à l'activité de carrières

CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE N1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles directement liées aux espaces naturels et forestiers.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE N2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

X Destinations et sous-destinations autorisées

C Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article N 2.2

L'absence de croix signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	N	Nh	Nr	Ns	Nv	Nc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C			C		
	Exploitation forestière	X		X	X		
Habitation	logement	C			C		
	hébergement						
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail						
	restauration						
	Commerce de gros						
	Activité de service où s'effectue accueil du public						
	Hébergement hôtelier et touristique						
	cinéma						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés						
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X		X	X	X	X
	Etablissements d'enseignement						
	Etablissement de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacle						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières hormis en zone Nc.

De plus, sont interdits en Ns, Nr et Nh :

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

DE PLUS, DANS LE SECTEUR NH, SONT INTERDITS :

- ▶ Toute construction, drainage ou remblai et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides
- ▶ Toute intervention sur les milieux qui n'entre pas dans le cadre de mesures de gestion et/ou restauration
- ▶ Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant.

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

Dans tous les secteurs :

* Sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site

* Dans les **secteurs identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** pour leurs fonctions de corridors écologiques :

- Sont admis :
 - les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
 - les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...);
 - Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés au titre de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Saint-Jeoire. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
 - Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

* La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5-3, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules Les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal.

Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.

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

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

* Le Plan de Prévention des Risques est à respecter

* Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

DE PLUS, DANS LA ZONE N ET Ns UNIQUEMENT (HORS SECTEURS NH, NV, NR, ET NC) :

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

- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.
- et sous les conditions cumulatives suivantes
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
 - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

► **Pour les bâtiments existants d'habitation, dans la zone N et dans les secteurs** sont admis, au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme :

- Le changement de destination des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole.

► **De plus, pour les bâtiments existants d'habitation, dans la zone N et dans les secteurs** sont admis, au titre du L151-11-2° et du L151-12 du Code de l'Urbanisme

- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 60 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20 m de la construction principale.
- et sous les conditions cumulatives suivantes
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,

- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
- Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

▶ Les **bâtiments et installations agricoles ou forestiers** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.

▶ Les **abris pour animaux** de moins de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage par rapport au terrain naturel et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

▶ Les **aires de jeux et installations légères de loisir** sont admises sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et le paysage dans le lequel elles sont implantées.

DE PLUS, DANS LA ZONE NV UNIQUEMENT (HORS SECTEURS NH, NR, NS ET NC) :

- les travaux pour la dépollution du site sont admis pour permettre la végétalisation et la renaturation du site.

DE PLUS, DANS LA ZONE NC UNIQUEMENT (HORS SECTEURS NH, NR, NS ET NV) :

- l'exploitation des carrières est autorisée selon l'arrêté préfectoral annexé au PLU.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières sont admises.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR NR UNIQUEMENT, SEULS SONT ADMIS :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, en protégeant les habitats naturels identifiés
- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR NS, SONT AUTORISES, UNIQUEMENT :

- Les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.
- Les extensions limitées des bâtiments et installations agricoles existants à condition qu'ils soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable, et/ou avec les pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4-2 qui s'appliquent pour les bâtiments et installations à implanter le long de ces chemins.

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

Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité.

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

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

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- Implantation

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Ce recul est porté à 18 m le long des RD. Ce recul est porté à 35 m par rapport à l'axe de la RD 907 pour les habitations et 25 m pour les autres bâtiments.

Tout ouvrage annexe lié à la construction, enrochement, mur de soutènement (en exhaussement ou en affouillement), escalier, mouvement de terre, sera implanté à 2 m minimum des emprises publiques.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique
- d'une bonne intégration paysagère.

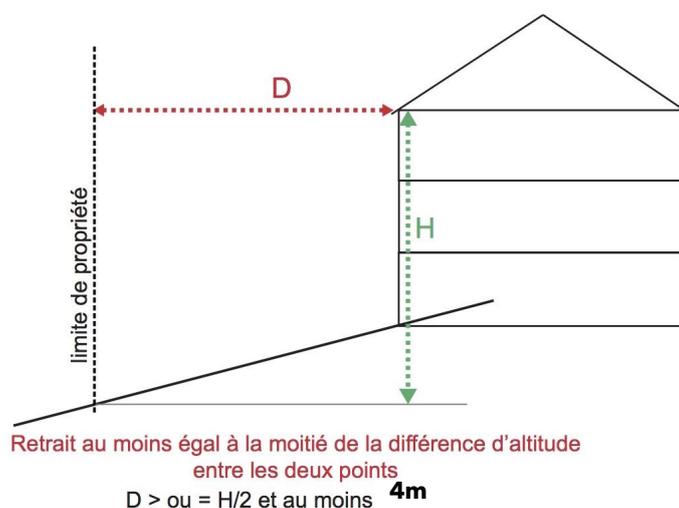
Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants, hors STECAL n°1 et N°2 :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
 - la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des bâtiments existants sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les bâtiments nouveaux peuvent être édifiés dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8 m au faîtage.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

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

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

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

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

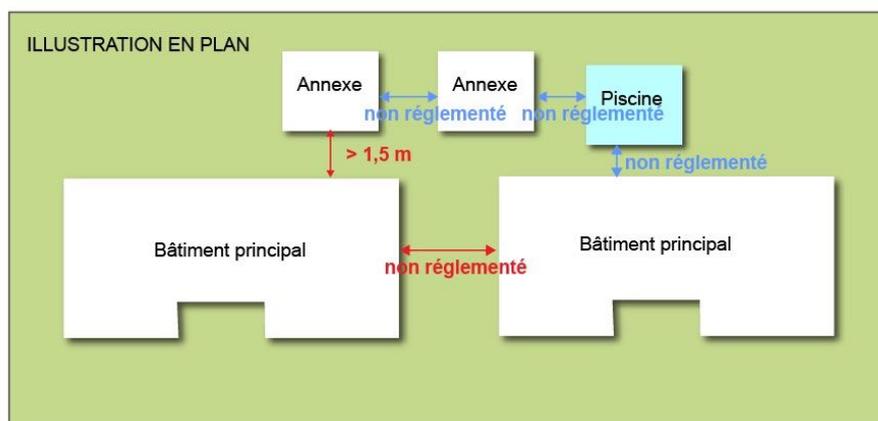
Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 20 mètres du bâtiment principal.

Dans les STECAL n°1 et n°2, les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.



4-4/ HAUTEUR

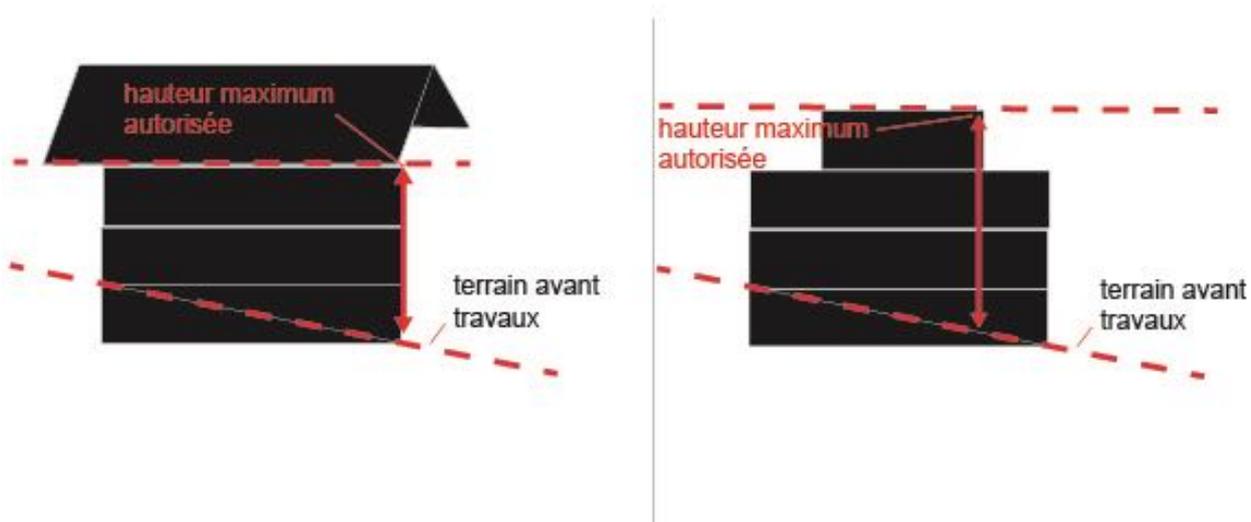
Généralités

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

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

Pour les toitures à pans : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de la sablière et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Pour les toitures terrasses : la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.



Hauteur absolue

- Pour les **bâtiments d'habitation** : les règles applicables sont celles de la zone Ud.
- Pour les **extensions des bâtiments existants**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- Dans le STECAL n°1 et n°2, la hauteur est limitée à 9m.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Dans le STECAL n°1 et n°2, le CES est limité à 0,30.

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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

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

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

- **pour les bâtiments à usage d'habitation** :
Voir les règles de la zone Ud.

- **pour les bâtiments à usage agricole :**

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

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

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs)

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements cyclopéens sont interdits.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc..).

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Pour les habitations autorisées, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

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

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

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

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent les aspects cités précédemment.

Les teintes claires sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caduques. (liste annexée au présent règlement).

ARTICLE N 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE N 7- STATIONNEMENT

GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

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

Modalités de réalisation :

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

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les bâtiments d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone Ud.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès sera inférieure à 7 %.

Un seul accès sera autorisé pour les bâtiments d'exploitation et les logements sur un même site.

Voiries

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

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

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Généralités

Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentairement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9.1 - Eau potable

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

9.2 - Assainissement

a/ Eaux usées

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

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

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

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

b/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentaiement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes des Quatre Rivières et signé par le Maire de la commune.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

9.3 - Réseaux secs

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

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

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

ANNEXE

LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément de façade situé au-dessus du niveau du niveau de la toiture et constituant des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement

Creusement.

Annexes :

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. L'annexe constitue un complément fonctionnel à ce bâtiment.

Une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

Artisanat

Activités de fabrication, de réparation ou de transformation, accompagnées ou non d'une commercialisation.

La distinction entre « artisanat » et « industrie » doit être appréciée au regard de l'immatriculation au répertoire des métiers : les personnes physiques ou morales ne doivent pas employer plus de 10 salariés. En cas d'emploi de plus de 10 salariés, l'immatriculation est maintenue aux personnes ayant la qualité d'artisan, d'artisan d'art ou de maître artisan.

Bahut (mur bahut)

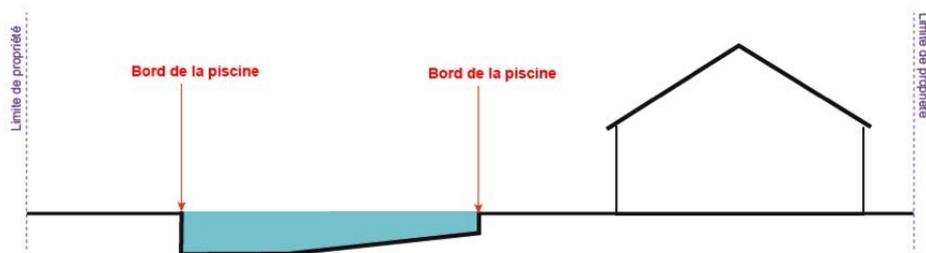
Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une grille ou un grillage.

Bâtiment

Construction couverte.

Bord du bassin de la piscine :

Un schéma est ajouté.



Bureau / Services

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Clôture à claire-voie

Les proportions ajourées de la clôture devront représenter au minimum les mêmes proportions que la partie pleine hors mur-bahut.

Clôture

Tout type de construction : muret, grille, assemblage de panneaux, lice entre poteaux ..., ou alignement de végétaux, qui marque les limites d'un terrain.

Commerce

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Construction

Ce qui est construit, maison, bâtiment ou encore monument.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

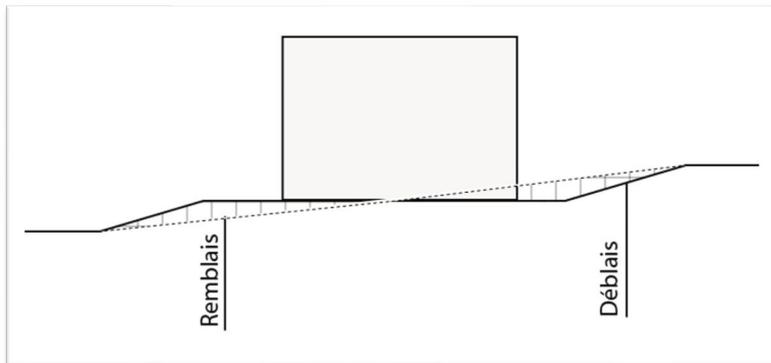
De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure).
- Les bâtiments ayant un intérêt collectif (lieu de culte, ...).

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

Déblais

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.



Destination

5 catégories : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

Emprise au sol

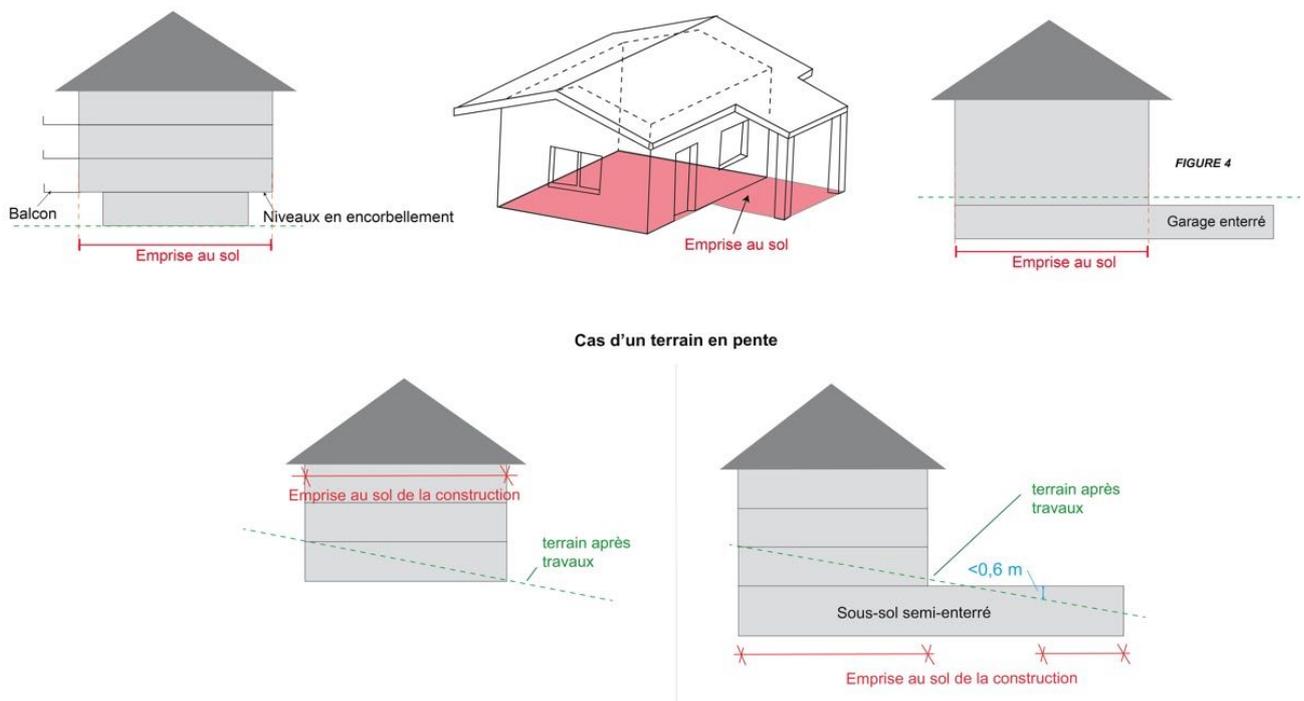
C'est la surface au sol que toutes les constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et auvent jusqu'à 1,20 m de débord. Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Sont exclues de l'emprise au sol :

- Les annexes non couvertes « type pergolas » et les annexes couvertes par des dispositifs à claire-voie, dans la limite de 20 m²,
- les rampes d'accès aux sous-sols,
- les parties entièrement enterrées de la construction,
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m,
- les piscines enterrées,
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol, ainsi que les ornements de façades (modénatures, marquise,...),
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.



Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement par une surélévation de la construction ou encore dans le volume existant.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur d'un élément (construction, sol, ...).

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Industrie

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Habitat/habitation

Construction à usage de logement (principal ou secondaire).

Hébergement hôtelier

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public ou sur la

limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Logement

Construction à usage d'habitation.

Ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau, ...

Pergola

Tonelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie.

Pan de toiture

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur: normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Restauration

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

Sablière

Partie de la charpente, il s'agit de la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle porte les pieds des chevrons du toit.

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.

Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m;

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

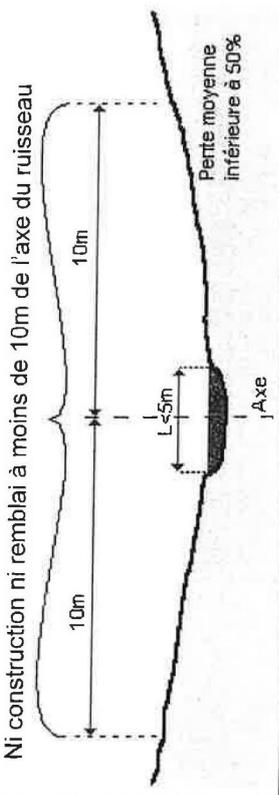
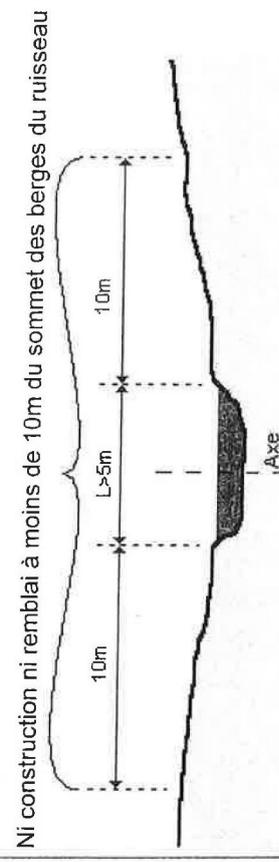
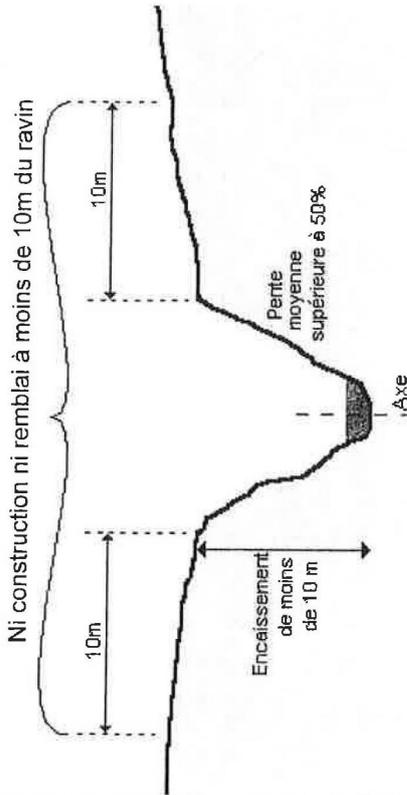
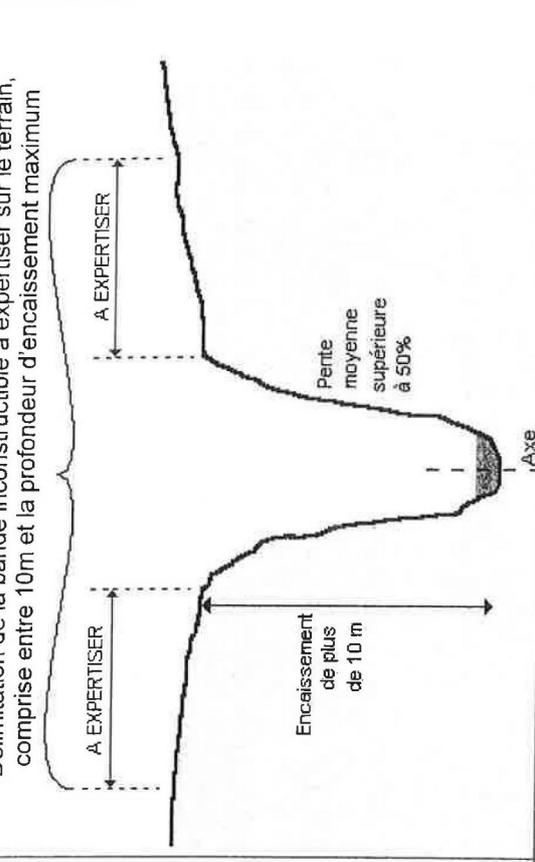
Le terrain correspond au tènement foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulable. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Prescriptions de mesures conservatoires le long des cours des ruisseaux et torrents

MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

<p>Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%) Largeur du lit (L) inférieure à 5m</p> <p>Ni construction ni remblai à moins de 10m de l'axe du ruisseau</p> 	<p>Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%) Largeur du lit (L) supérieure à 5m</p> <p>Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau</p> 
<p>Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur</p> <p>Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin</p> 	<p>Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur</p> <p>Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encaissement maximum</p> 

RTM-Décembre 2004

PALETTE VÉGÉTALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoides</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

ARBRES DE TAILLE MOYENNE

ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE À FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE À FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atrovirens</i>	2 à 4m							très courant

GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amélanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT <i>Alnus viridis</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare

CONIFÈRES

SAPIN COMMUN <i>Abies alba</i>	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN <i>Abies nordmanniana</i>	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
ÉPICEA COMMUN <i>Picea abies</i>	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN CEMBRO <i>Pinus cembro</i>	20 à 25m		juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	cônes		rare
PIN SYLVESTRE <i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN <i>Taxus baccata</i>	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif		courant

PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA <i>Buddleia davidii</i>	3 à 5m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

PETITS ARBUSTES CADUCS

FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 850m	drupe		courant
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharicus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

NUANCIER COMMUNAL

Nuancier Communal

Document annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme

2019



CAHIER de COULEURS 1

L'Urbanisation Contemporaine de St-Jeoire en Faucigny

Nuancier applicable aux zones Ub, Ud et 1AU

commune
COULEUR



sophie garcia
coloriste

+ 33(6) 23.90.02.75 · yello@sophiegarciacoloriste.com

Image Factory · Les Papeteries · 3 Esplanade Augustin Aussédat · 74960 Cran-Gevrier

Concernant le choix des peintures et des matériaux, les teintes des fabricants doivent être sélectionnées au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal.

Les teintes choisies pour les différents éléments de la construction (toiture, bardage, façade, menuiseries...) doivent être indiquées sur le permis de construire selon les références du nuancier communal (et non pas celles des fabricants). Exemple pour la façade : Fb 02

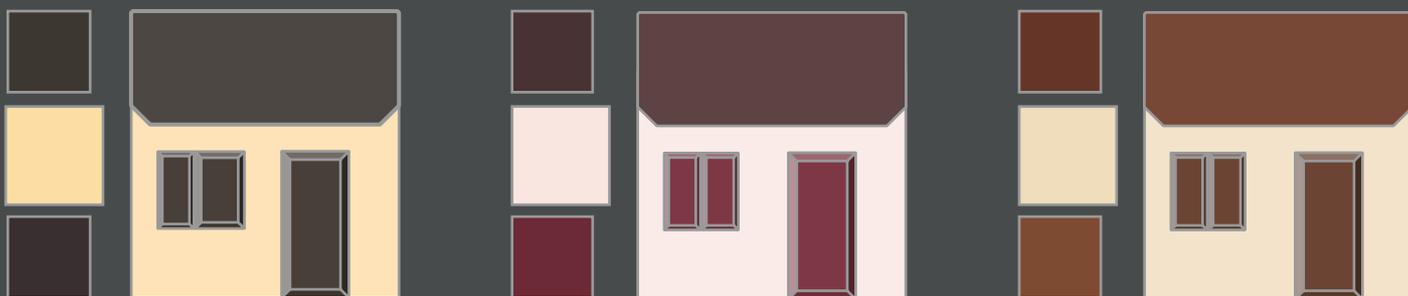
Exemples de coloration en " Ton sur Ton "

Déclinée en valeur et en saturation, (du clair au foncé et de la couleur pure au gris), une même couleur décomposée en plusieurs teintes peut servir l'ensemble d'une construction.

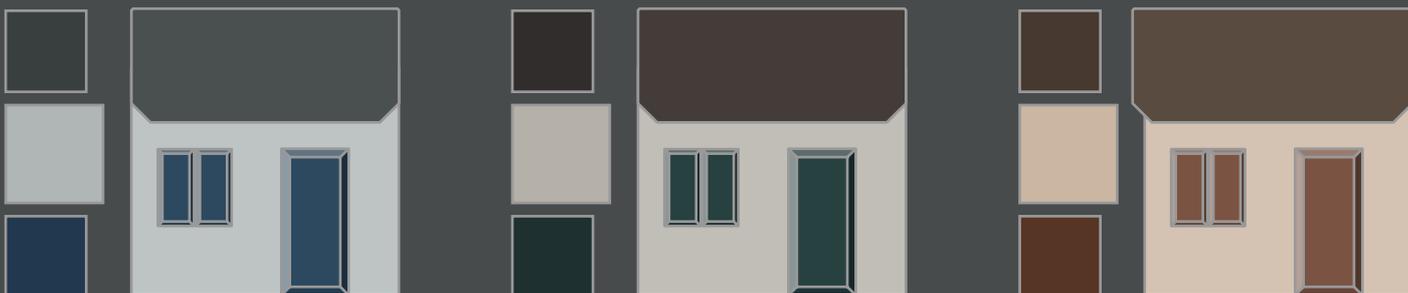
Sont ici présentés des exemples de coloration, dans la nuance, d'une habitation pour laquelle toiture, fond de façade et menuiseries sont choisis autour d'une même couleur (jaune, rose, beige - marron et bleu, vert, ocre).

Une coloration en camaïeu atténue le contraste clair/obscur généré par une façade très claire associée à des volets foncés, adoucit l'aspect de la construction et concourt à son intégration discrète dans le paysage.

Les constructions récentes



Les constructions anciennes



Le choix des Couleurs

Quelles que soient la nature, l'échelle et la fonction d'un édifice pour lequel le choix des matériaux et couleurs est à définir, une prise en considération du caractère du paysage ainsi que des constructions environnantes s'impose.

Un édifice fait partie d'un contexte. Il est toujours nécessaire de tenir compte des couleurs et des matériaux dominants du paysage, afin que le choix des tonalités de l'édifice à traiter soit cohérent avec le milieu, même si les teintes choisies sont contrastantes.

Suite à la prise en considération des éléments dominants environnementaux, l'édifice lui-même est abordé en commençant toujours par la palette générale et la couleur de la surface apparente prédominante qui se trouve souvent être la toiture, choisie au regard des toitures alentour. En relation avec la teinte du toit est alors déterminée la couleur de la façade. Sont enfin appréhendées dans la palette ponctuelle, les menuiseries et autres éléments de détail de la construction.

A ce stade, toute latitude est permise d'harmoniser les couleurs de l'édifice dans une ambiance "ton sur ton" (volets bruns sur façade jaune) ou au contraire dans des accords de couleurs plus contrastés.

Influencé par les préférences personnelles et la nécessité du respect de l'environnement existant, le choix de la coloration d'une construction doit s'appréhender élément par élément dans un processus allant du général au particulier:

- **Prise en compte de l'environnement naturel**
 - **Prise en compte des teintes des édifices voisins**
 - **Choix de la couleur de toiture**
 - **Choix de la couleur de façade**
 - **Choix de la couleur des menuiseries**
 - **Choix de la couleur du bardage et / ou des autres différents éléments architectoniques inhérents à la construction (retour de toit, balcons...)**
-

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier RAL

T 01 : RAL 5008

T 02 : RAL 7024

T 03 : RAL 7015

T 04 : RAL 8019

T 05 : RAL 7022

T 06 : RAL 7043

T 07 : RAL 8014

T 08 : RAL 8124

T 09 : RAL 8004

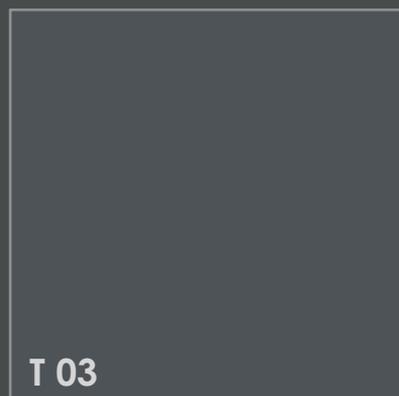
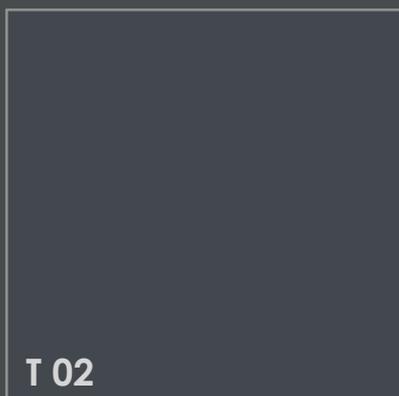
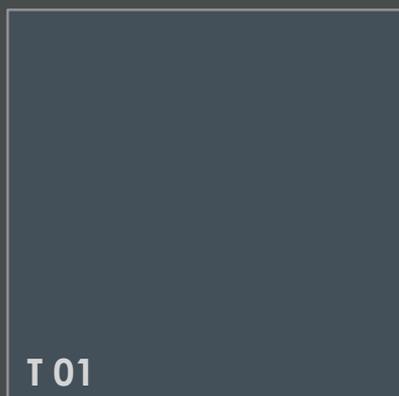
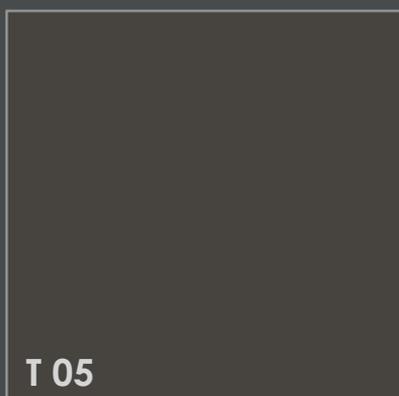
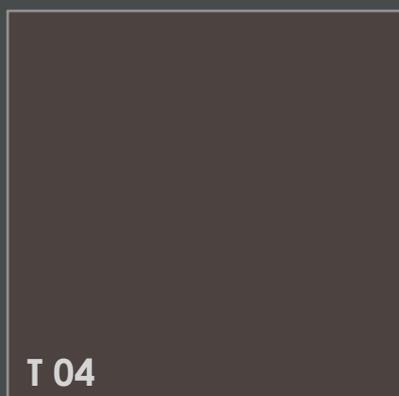
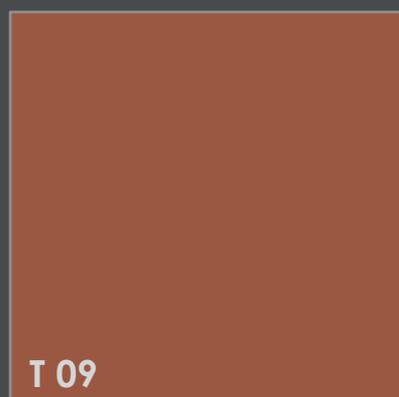
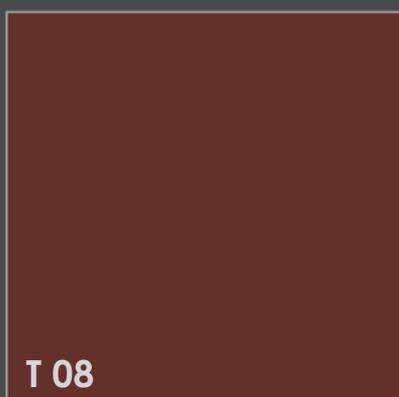
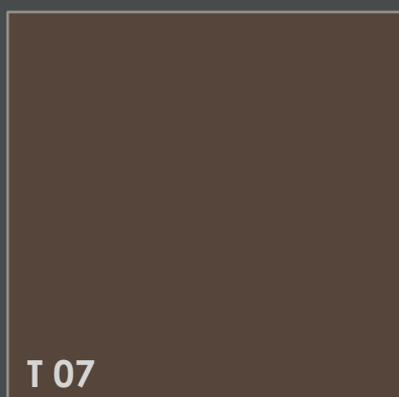
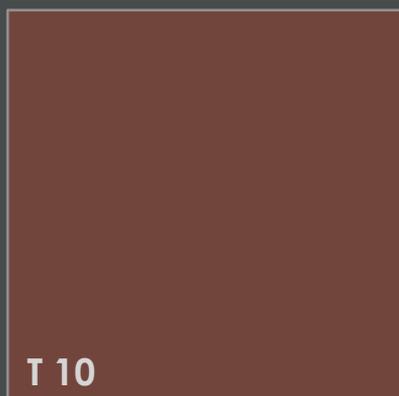
T 10 : RAL 3009

T 11 : RAL 3013

T 12 : RAL 3016

Concernant les couleurs des toitures, se référer au nuancier RAL (les tonalités ici présentées n'étant données qu'à titre indicatif)

I - La Toiture



I - La Façade

Dans une gamme de tonalités claires à moyennes à dominance chaude, les couleurs des façades se déclinent en majorité autour des jaunes, ocres, ocres roses, blancs cassés...de très peu à moyennement saturés et de gris colorés froids lumineux.

Les couleurs froides, (roses pâles, gris verts), ne sont que rarement présentes sur les constructions individuelles; mais tendent à apparaître.

Pour la plupart, les façades sont associées le plus souvent aux teintes chaudes du bois ou à des couleurs soutenues (vert, gris-bleu, bordeaux...), pour ce qui concerne les menuiseries, et de plus en plus au blanc mais aussi gris moyen et gris anthracite des volets PVC.



Avec le temps et l'apparition de nouvelles constructions, les façades s'affirment dans des tonalités plus soutenues (jaune, rose, orangé...), générant des contrastes parfois notables, voire dissonants dans l'environnement bâti et le paysage existants.

De même, selon une tendance opposée, le gris neutre ou peu teinté tend à apparaître sur les façades bois, instaurant une nouvelle dimension (non-) colorée, une "neutralité", dans l'ensemble.

Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable, (au regard de l'emplacement de la construction), de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés et relativement lumineux pour la façade.

En effet, pour son impact fort dans le paysage, le blanc pur est à éviter au profit d'un blanc cassé ou d'un gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant. Le choix de la tonalité peut être orienté par la toiture; la valeur (clarté) doit s'approcher de celle des bâtiments alentour ou du même style.

Dans le respect de ses spécificités et son caractère, la couleur doit contribuer à la valorisation du bâtiment tout en participant, dans une logique d'accompagnement, à sa juste intégration au cœur d'une commune en évolution, dont il importe de comprendre et préserver l'identité.

I - La Façade

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

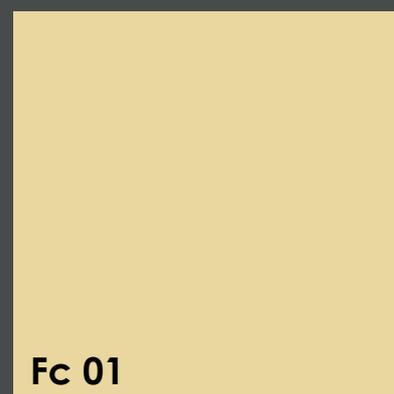
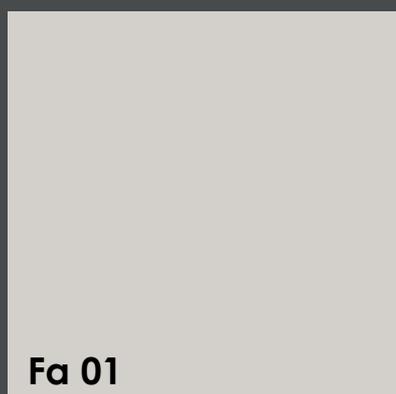
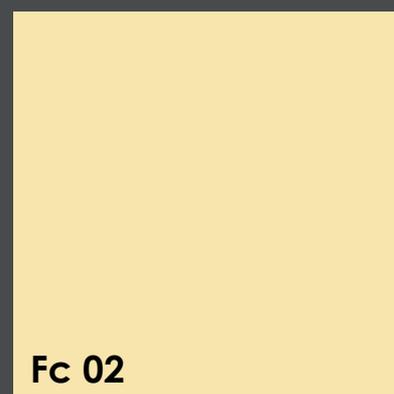
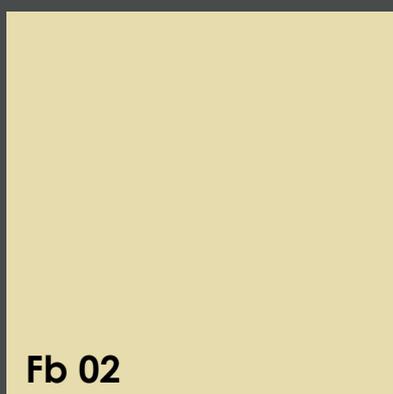
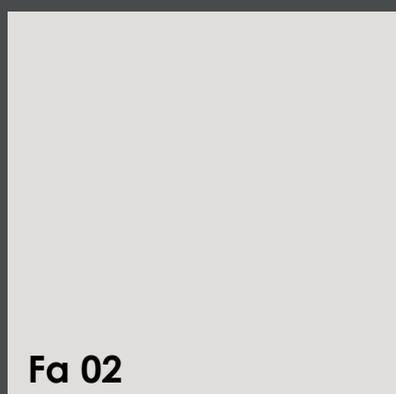
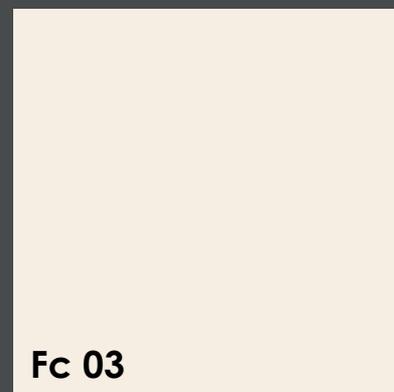
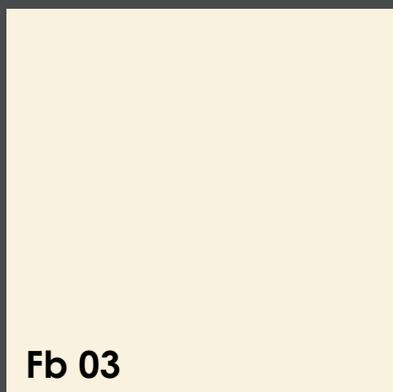
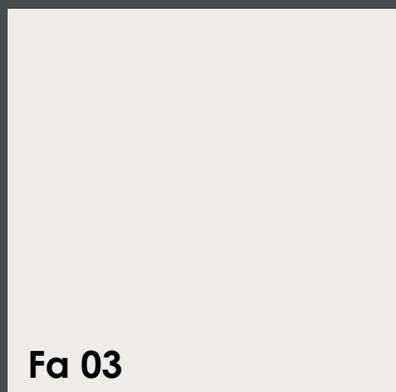
Fa 03	0500-N
Fa 02	1000-N
Fa 01	1500-N
Fb 03	0505 G90Y
Fb 02	1015 G90Y
Fb 01	2005 G90Y
Fc 03	0502-Y
Fc 02	0520-Y
Fc 01	1020-Y
Fd 03	0505 Y20R
Fd 02	1010 Y20R
Fd 01	2005 Y10R
Fe 03	0505-Y30R
Fe 02	0520-Y20R
Fe 01	1030-Y20R
Ff 03	0505-Y50R
Ff 02	1010-Y50R
Ff 01	1020-Y40R

Concernant les couleurs des façades, se référer au nuancier NCS (les tonalités ici présentées n'étant données qu'à titre indicatif)

Fa

Fb

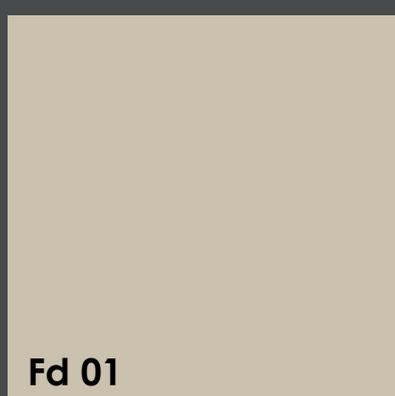
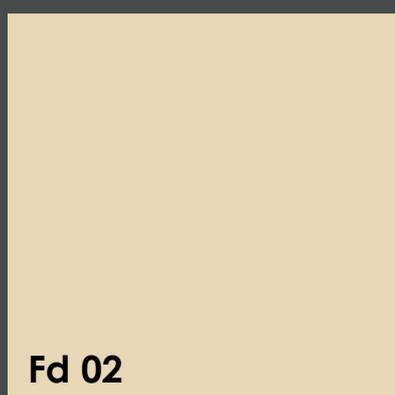
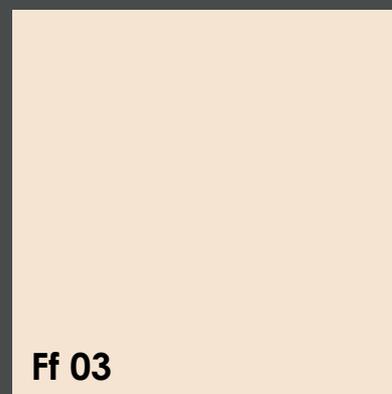
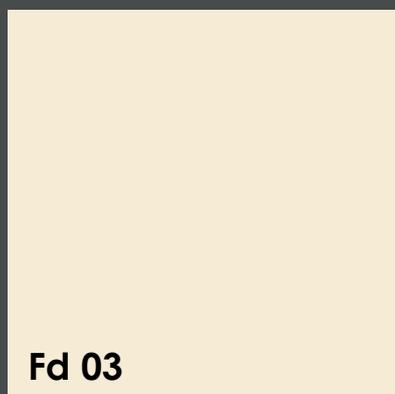
Fc



Fd

Fe

Ff



II – Les Menuiseries

Les Menuiseries /

La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance "ton sur ton" (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l'intensité colorée (par exemple, volets bordeaux sur façade rosée) en ne faisant compter qu'une différence de valeur (plus clair ou plus foncé), soit pour produire un contraste doux (volets orangés sur façade jaune).

Sur des façades "grisées" de valeurs moyenne et foncée, les couleurs franches et sombres sont conseillées; sur les façades plus claires et colorées (ocre, gris rosé...), l'utilisation du bois, dans ses tonalités foncées est préconisée.

Si le choix s'oriente vers des tons clairs, le blanc pur, trop lumineux et "artificiel" dans un paysage rural, doit être modéré au profit d'un blanc ou gris clair légèrement teinté ou de couleurs adoucies, en accord avec la façade.

Il importe de conserver le rapport clair/obscur entre façade et menuiseries en évitant les contrastes trop marqués, en tonalité et /ou en clarté.



Le Bardage /

"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", l'habillage bois doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries, dont il peut être de même teinte, plus foncé ou équivalent à la valeur (luminosité). Toutefois, pour un matériau comme le PVC, il s'agit, pour préserver "l'image" de la construction, de privilégier les tons foncés, les teintes vives ou trop claires restant déconseillées du fait de leur impact dans le paysage.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées.

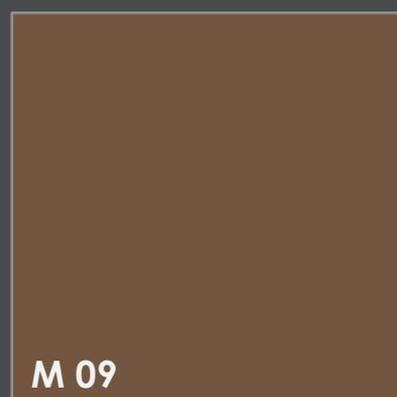
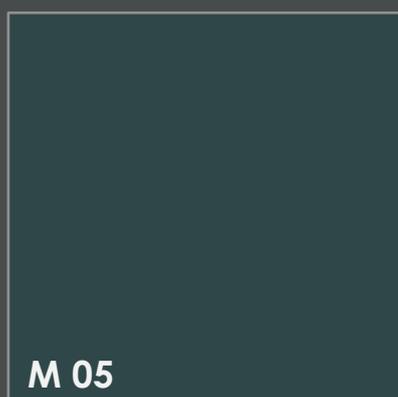
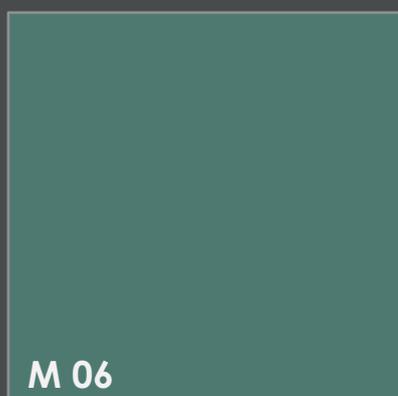
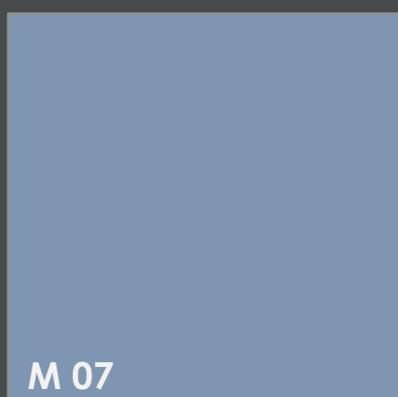
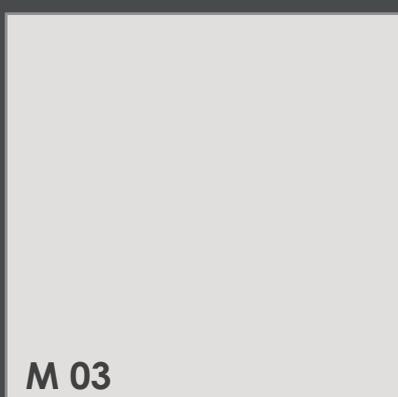
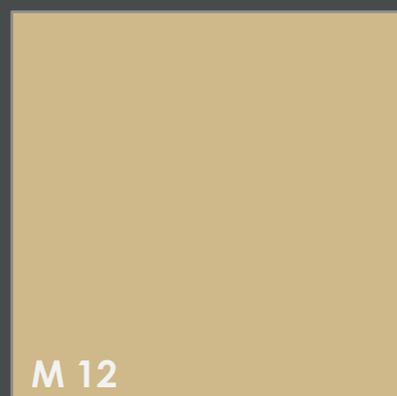
Une couleur ne venant jamais seule, il importe avant tout choix de s'imprégner de l'ambiance existante, afin que la construction, qui devra s'intégrer plutôt dans la discrétion que dans l'ostentation, participe de l'unité de l'ensemble.

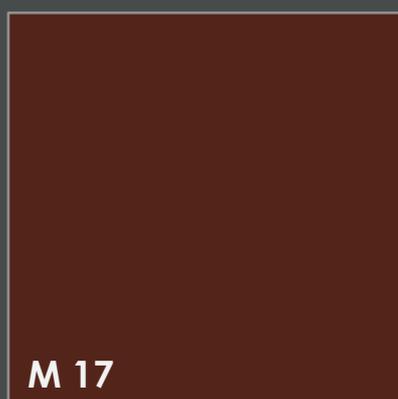
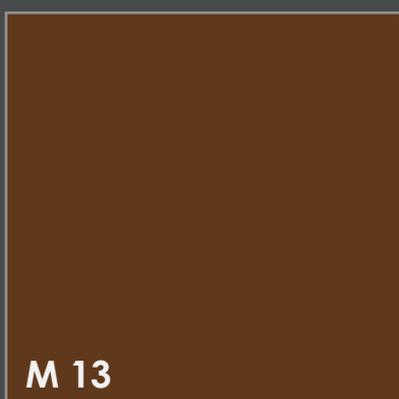
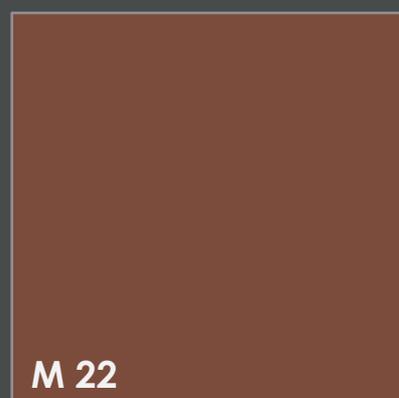
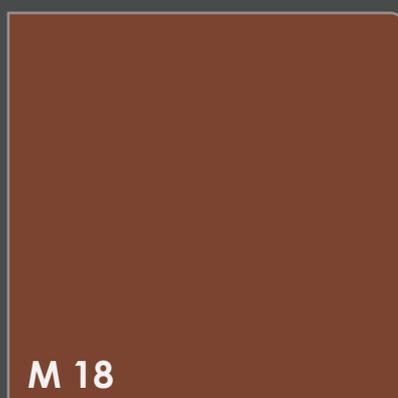
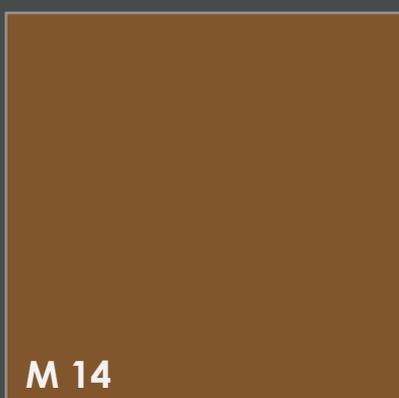
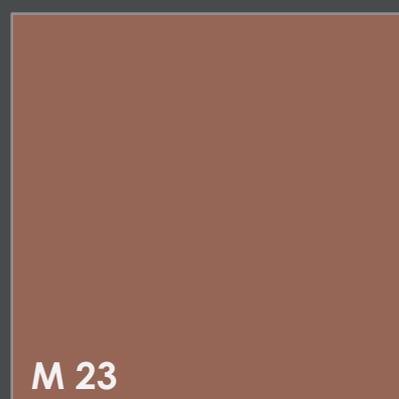
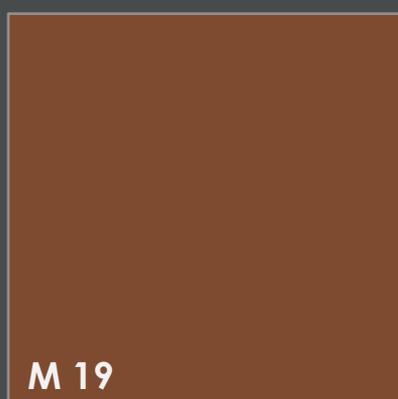
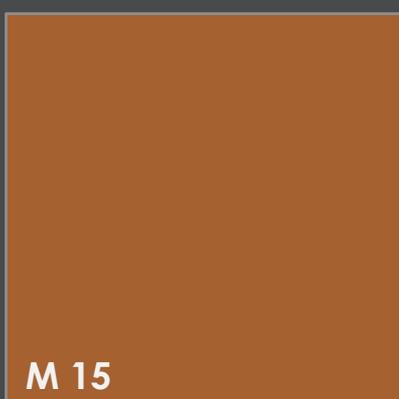
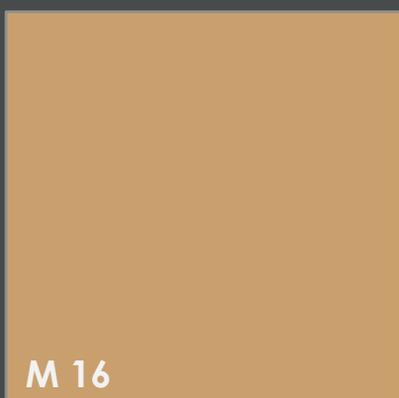
II – Les Menuiseries

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

M 01	.....	3500 N
M 02	.....	2000 N
M 03	.....	1000 N
M 04	.....	500 N
M 05	.....	7010 B30G
M 06	.....	5020 B70G
M 07	.....	3020 R80B
M 08	.....	1010 R80B
M 09	.....	6010 Y50R
M 10	.....	6010 Y30R
M 11	.....	4020 Y30R
M 12	.....	2020 Y10R
M 13	.....	7020 Y30R
M 14	.....	6020 Y20R
M 15	.....	4040 Y40R
M 16	.....	3020 Y30R
M 17	.....	7020 Y70R
M 18	.....	6020 Y70R
M 19	.....	6020 Y50R
M 20	.....	4020 Y50R
M 21	.....	7010-Y90R
M 22	.....	6020-Y70R
M 23	.....	5020-Y70R
M 24	.....	4005-Y80R

! Cette palette s'applique également aux bardages et aux habillages bois des références M 09 à M 24





PRESCRIPTIONS

ASPECT ET COULEURS DES FACADES

Les propositions architecturales doivent contribuer à une mise en valeur pertinente des quartiers dans lesquels les projets s'inscrivent. Cette mise en valeur peut se justifier par la prise en compte soit d'une part, de références architecturales présentes sur le territoire, sans verser vers le façadisme ou le mimétisme, soit d'autre part, par une recherche visant à favoriser l'introduction d'une plus grande diversité architecturale cohérente avec son environnement.

Les constructions nouvelles doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public; de même la couleur, en rapport avec l'ambiance existante doit contribuer à la pérennisation d'une unité au sein du quartier.

LES FACADES ENDUITES

Les teintes des façades seront claires et subtilement teintées: pastel (couleur + blanc) ou gris coloré (couleur + gris clair ou moyen).

Les couleurs chaudes sont à préférer aux couleurs froides et doivent graviter majoritairement autour de la famille des jaunes: blanc cassé chaud, ocre, ocre jaune, jaune clair, orangé, ocre rose.

Les tons froids doivent être modérés, plutôt clairs ou grisés mais restent à éviter

Les tons vifs ou fort saturés, susceptibles de générer un contraste important dans le paysage et menacer l'harmonie avec les constructions avoisinantes sont interdits

Le blanc cru (pur) est interdit. Les tons foncés sont interdits

LES FACADES BOIS

Pour l'habillage bois, toutes les teintes issues de la famille des tonalités des bois naturels sont autorisées. Toute autre couleur est interdite.

L'aspect architectural tiendra compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées, dans la volonté de prolongement de "séquences d'architecture" homogènes afin que le bâtiment s'intègre au mieux à la culture, l'architecture, la forme urbaine et le paysage local.

LES OUVERTURES

Les tonalités dérivées du bois (du brun au beige du bois non traité) sont conseillées.

Les couleurs autres (vert, bleu, rouge) seront plutôt foncées, sur de petites surfaces et dans un accord nuancé avec celle du fond de façade (couleur des volets issue de celle de la façade. Exemple : framboise sur rose pâle, marron sur jaune...) Le blanc cru (pur) est interdit

Pour les ouvertures en bois comme en PVC, la teinte doit rester en harmonie entre portes et volets, avec le bardage selon les cas et le caractère de la construction

Nuancier Communal

Document annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme

2019



CAHIER de COULEURS 2

Les Groupements d'Habitat Traditionnel de St -Jeoire en Faucigny

Nuancier applicable aux zones Ua, Uh ainsi qu'aux bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

commune
COULEUR



sophie garcia
coloriste

+ 33(6) 23.90.02.75 · yello@sophiegarciacoloriste.com

Image Factory · Les Papeteries · 3 Esplanade Auigustin Aussédad · 74960 Cran-Gevrier

Concernant le choix des peintures et des matériaux, les teintes des fabricants doivent être sélectionnées au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal.

Les teintes choisies pour les différents éléments de la construction (toiture, bardage, façade, menuiseries...) doivent être indiquées sur le permis de construire selon les références du nuancier communal (et non pas celles des fabricants). Exemple pour la façade : Fhb 02

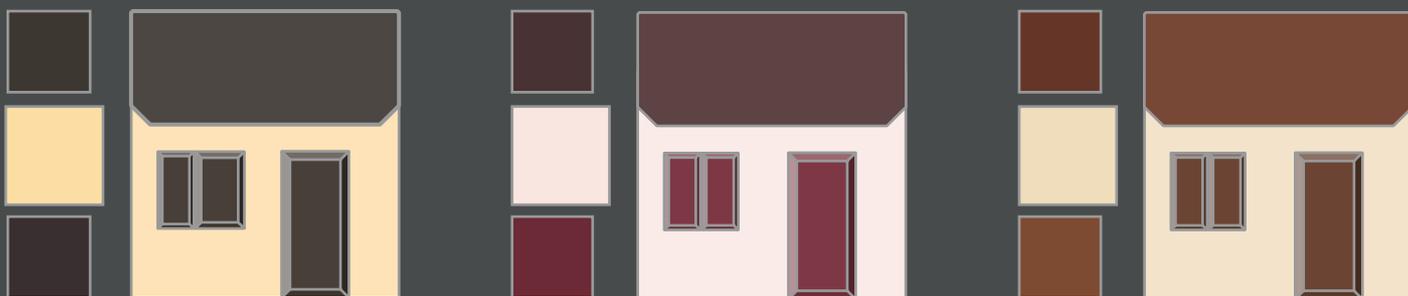
Exemples de coloration en " Ton sur Ton "

Déclinée en valeur et en saturation, (du clair au foncé et de la couleur pure au gris), une même couleur décomposée en plusieurs teintes peut servir l'ensemble d'une construction.

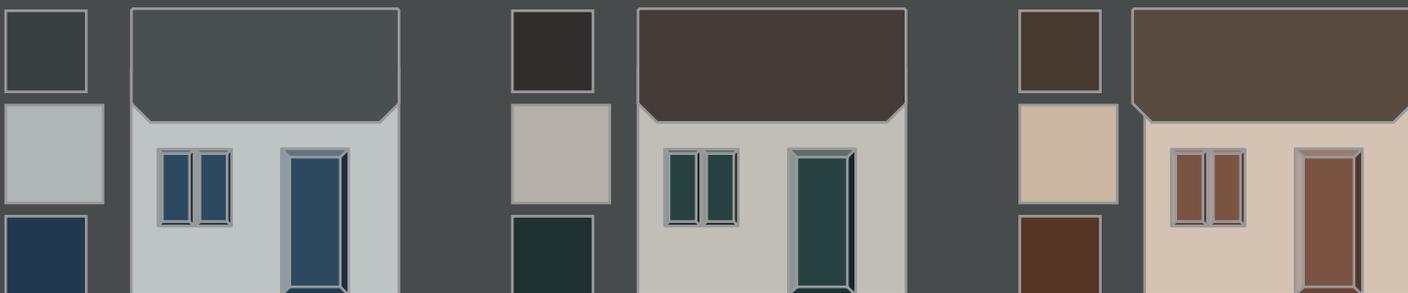
Sont ici présentés des exemples de coloration, dans la nuance, d'une habitation pour laquelle toiture, fond de façade et menuiseries sont choisis autour d'une même couleur (jaune, rose, beige - marron et bleu, vert, ocre).

Une coloration en camaïeu atténue le contraste clair/obscur généré par une façade très claire associée à des volets foncés, adoucit l'aspect de la construction et concourt à son intégration discrète dans le paysage.

Les constructions récentes



Les constructions anciennes



Le choix des Couleurs

Quelles que soient la nature, l'échelle et la fonction d'un édifice pour lequel le choix des matériaux et couleurs est à définir, une prise en considération du caractère du paysage ainsi que des constructions environnantes s'impose.

Un édifice fait partie d'un contexte. Il est toujours nécessaire de tenir compte des couleurs et des matériaux dominants du paysage, afin que le choix des tonalités de l'édifice à traiter soit cohérent avec le milieu, même si les teintes choisies sont contrastantes.

Suite à la prise en considération des éléments dominants environnementaux, l'édifice lui-même est abordé en commençant toujours par la palette générale et la couleur de la surface apparente prédominante qui se trouve souvent être la toiture, choisie au regard des toitures alentour. En relation avec la teinte du toit est alors déterminée la couleur de la façade. Sont enfin appréhendées dans la palette ponctuelle, les menuiseries et autres éléments de détail de la construction.

A ce stade, toute latitude est permise d'harmoniser les couleurs de l'édifice dans une ambiance ''ton sur ton'' (volets bruns sur façade jaune) ou au contraire dans des accords de couleurs plus contrastés.

Influencé par les préférences personnelles et la nécessité du respect de l'environnement existant, le choix de la coloration d'une construction doit s'appréhender élément par élément dans un processus allant du général au particulier:

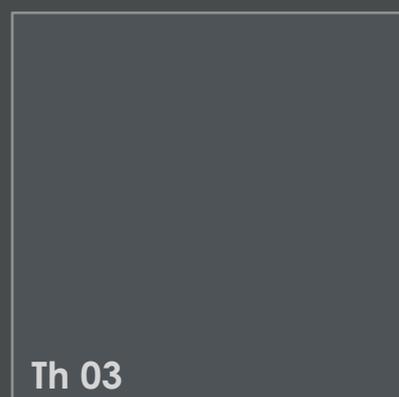
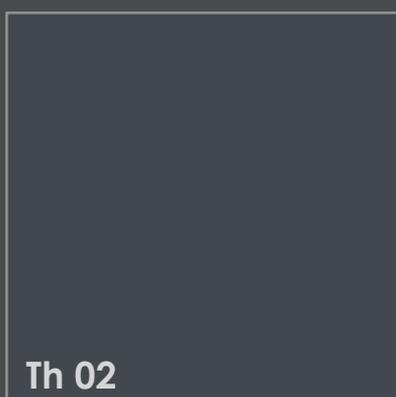
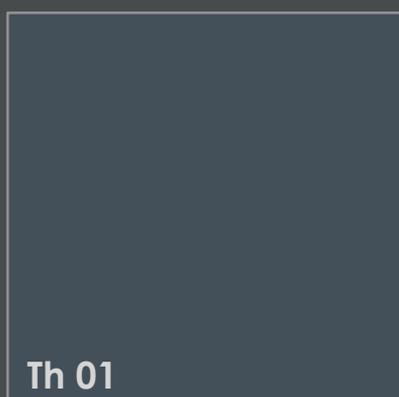
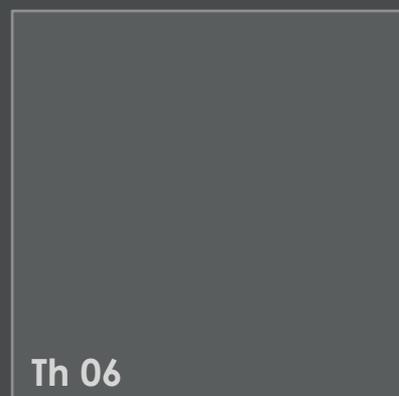
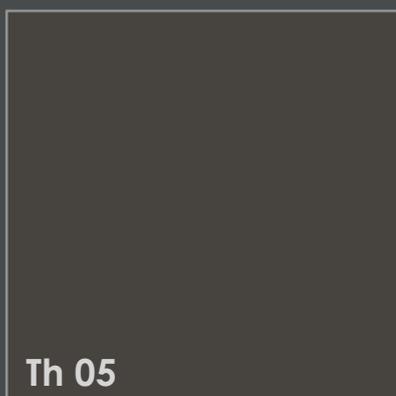
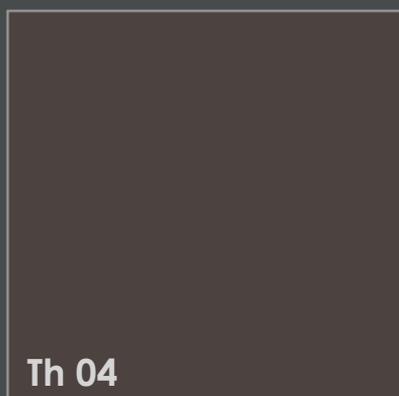
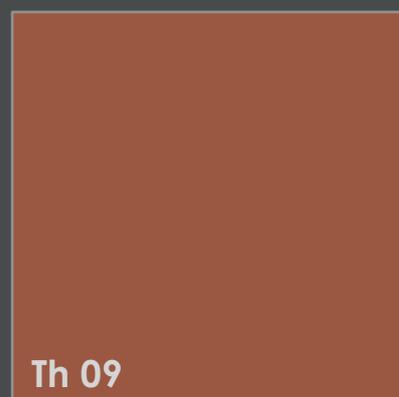
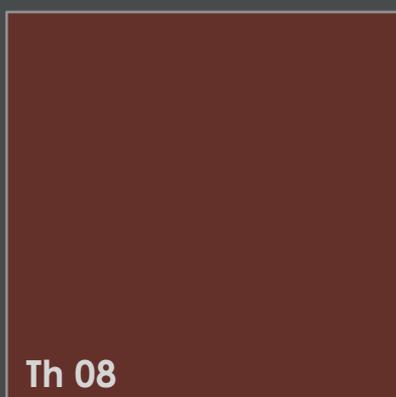
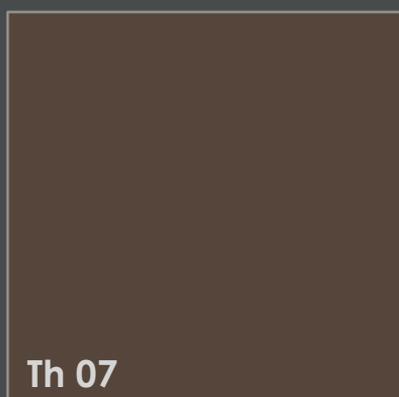
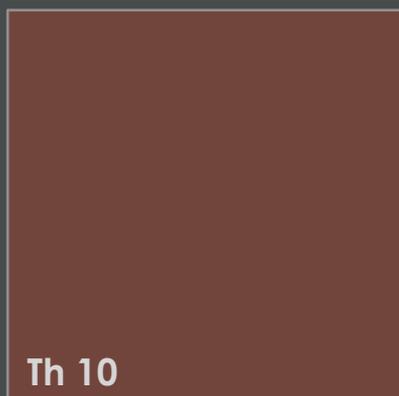
- **Prise en compte de l'environnement naturel**
 - **Prise en compte des teintes des édifices voisins**
 - **Choix de la couleur de toiture**
 - **Choix de la couleur de façade**
 - **Choix de la couleur des menuiseries**
 - **Choix de la couleur du bardage et / ou des autres différents éléments architectoniques inhérents à la construction (retour de toit, balcons...)**
-

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier RAL

Th 01	.....	RAL 5008
Th 02	.....	RAL 7024
Th 03	.....	RAL 7015
Th 04	.....	RAL 8019
Th 05	.....	RAL 7022
Th 06	.....	RAL 7043
Th 07	.....	RAL 8014
Th 08	.....	RAL 8124
Th 09	.....	RAL 8004
Th 10	.....	RAL 3009
Th 11	.....	RAL 3013
Th 12	.....	RAL 3016

Concernant les couleurs des toitures, se référer au nuancier RAL (les tonalités ici présentées n'étant données qu'à titre indicatif)

I - La Toiture



I - La Façade



Dans une ambiance colorée issue originellement des matériaux naturels, les teintes des façades du secteur du centre gravitent autour des gris colorés plutôt chauds mais s'affirment parfois dans des tons soutenus ou des gris foncés (avec des menuiseries colorées et claires).

La façade peut être relativement colorée, mais l'emploi de tons trop vifs ou trop en contraste avec le paysage environnant reste à éviter (plus encore dans les hameaux). Le choix de la tonalité peut être orienté par la toiture; la valeur (clarté) doit s'approcher de celle des bâtiments alentour ou du même style.

Du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est donc préférable, (au regard de l'emplacement de la construction et de son "impact paysager"), de réserver l'utilisation des couleurs vives ou foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés pour la façade.

La palette de couleurs des façades, inspirée des tons lumineux et gris colorés des constructions anciennes des hameaux, assortis de quelques teintes dérivées, est constituée de 6 tonalités exprimées, chacune dans divers niveaux de saturation (de la couleur pure au gris) et dans un dégradé suivant différents niveaux de clarté (valeur foncée, moyenne, claire).

Composées de 18 teintes, cette palette présente des gris froids à peine teintés, des gris colorés jaunes, ocres et roses et de quelques couleurs un peu plus vives et lumineuses que celles de l'existant afin d'amener à une "transition" douce avec les constructions modernes à venir alentour.

!! Dans les secteurs du centre, rue du Faucigny et place du marché, pour les fonds de façades les teintes les plus vives et/ou les plus lumineuses sont fortement recommandées

Dans le respect de ses spécificités, caractère, morphologie, histoire, la couleur doit contribuer à la fois à la valorisation de la construction, à la fois, dans une logique d'accompagnement et une volonté d'homogénéité au sein du quartier, à sa juste intégration dans le centre-bourg et au cœur des hameaux, dont il importe de préserver l'identité (et venir l'enrichir).

I - La Façade

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

Fha 03 1500-N
Fha 02 2502 B
Fha 01 4502 Y

Fhb 03 1010-G90Y
Fhb 02 2005 G70Y
Fhb 01 3005 G80Y

Fhc 03 1005 Y
Fhc 02 1020 Y
Fhc 01 3010 Y

Fhd 02 1005-Y30R
Fhd 03 2010-Y20R
Fhd 01 3010-Y10R

Fhe 03 0603 Y40R
Fhe 02 2005 Y40R
Fhe 01 3005 Y50R

Fhf 02 1002-Y50R
Fhf 03 2010-Y50R
Fhf 01 3010-Y30R

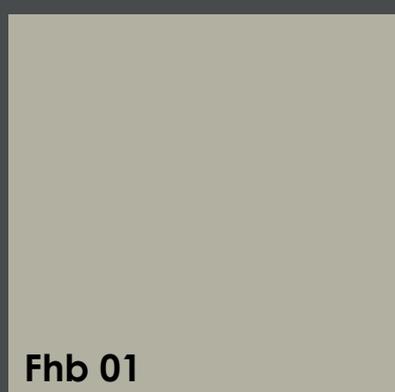
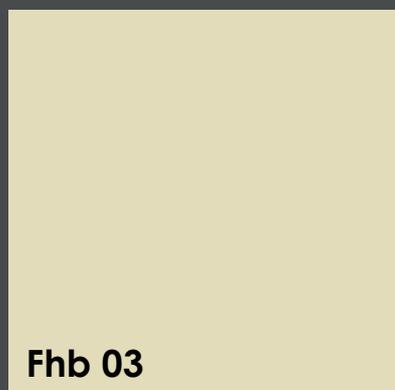
Pour les fonds de façades des secteurs du centre-bourg, rue du Faucigny et place du marché, les teintes les plus vives et/ou les plus lumineuses sont fortement recommandées

Concernant les couleurs des façades, se référer au nuancier NCS (les tonalités ici présentées n'étant données qu'à titre indicatif)

Fha

Fhb

Fhc

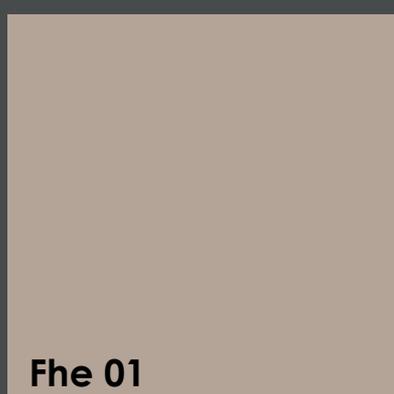
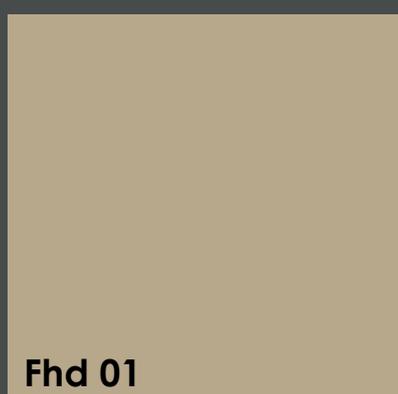
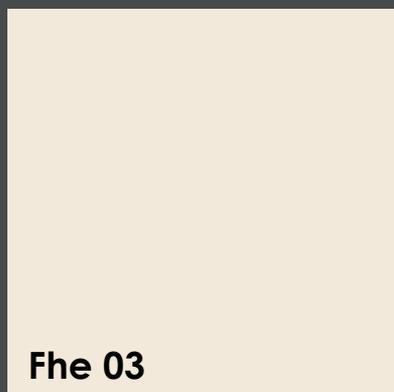
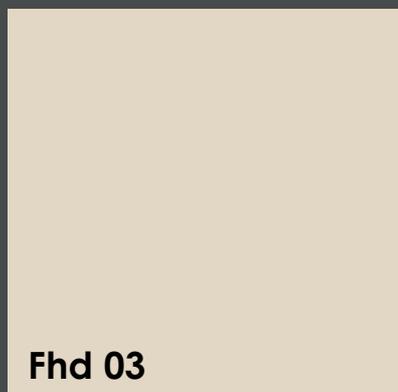


Pour les fonds de façades des secteurs du centre-bourg, rue du Faucigny et place du marché, les teintes les plus vives et/ou les plus lumineuses sont fortement recommandées

Fhd

Fhe

Fhf



Pour les fonds de façades des secteurs du centre-bourg, rue du Faucigny et place du marché, les teintes les plus vives et/ou les plus lumineuses sont fortement recommandées

II - Les Menuiseries et Bardages

Destinée aux éléments de l'architecture tels que les portes et les volets, et s'appliquant également en partie, aux bardages partiels et habillages bois, la palette, composée de 28 tonalités, partagée entre tons chauds et tons froids, s'inspire de la gamme riche de tonalités du bois, des teintes "historiques" propres aux constructions anciennes, dont les façades le plus souvent grisées, sont dynamisées par des tons francs (vert, bleu, bordeaux...), soutenus mais en harmonie avec l'histoire des constructions et le paysage environnant.

Les Menuiseries

En cas de réhabilitation, dans un souci de préservation du caractère patrimonial du bâtiment, les matériaux autres que le bois ou le métal peint sont à éviter de même que les tons trop clairs. Sur des façades "grisées" de valeurs moyenne et foncée, les couleurs franches et sombres sont conseillées; sur les façades plus claires et colorées (ocre, gris rosé...), l'utilisation du bois, dans ses tonalités foncées est préconisée.

Si le choix s'oriente vers des tons clairs, le blanc pur, "blanc cru", trop lumineux, doit être modéré au profit d'un gris légèrement teinté ou de couleurs adoucies, en accord avec la façade.



Le Bardage



"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries, dont il peut être de même teinte, plus foncé ou équivalent à leur valeur (luminosité).

Toutefois, pour un matériau autre, (comme le PVC), il importe de préserver "l'image" de la construction, par la couleur notamment, en privilégiant les tons foncés. Les teintes trop vives ou trop claires restent déconseillées du fait de leur impact fort dans le paysage.

La palette des menuiseries s'applique aux bardages et aux habillages bois des références Mh 17 à Mh 28

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l'environnement. Une couleur ne venant jamais seule, il reste nécessaire avant tout choix de tonalité de s'imprégner de l'ambiance existante alentour (chaude, grisée, contrastée....) afin que la construction, dans l'ostentation ou la discrétion, participe de l'unité de l'ensemble.

RÉFÉRENCES DES TEINTES : Nuancier NCS 1950

Mh 01 7500 N
 Mh 02 6020 R10B
 Mh 03 4040 R
 Mh 04 4005 Y80R

Mh 05 4030 R80B
 Mh 06 3020 R80B
 Mh 07 2020 R90B
 Mh 08 1502 B

Mh 09 4020 R90B
 Mh 10 3010 B10G
 Mh 11 1010 R80B
 Mh 12 1000 N

Mh 13 6010 B90G
 Mh 14 5020 B70G
 Mh 15 4020 G10Y
 Mh 16 1010 B10G

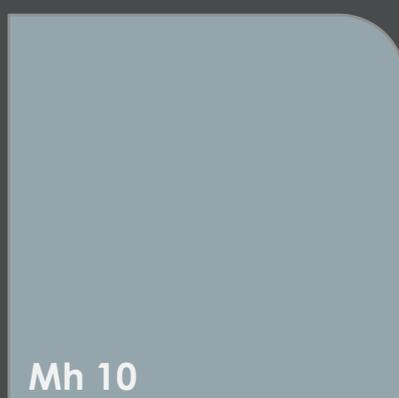
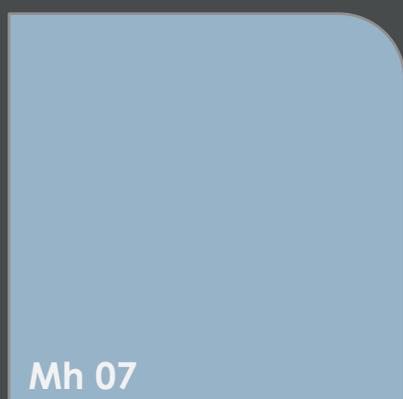
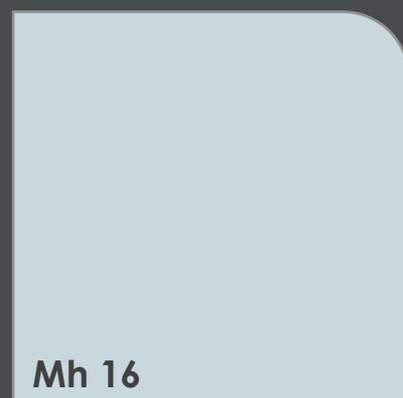
Mh 17 6010 Y50R
 Mh 18 6010 Y30R
 Mh 19 4020 Y30R
 Mh 20 2020 Y10R

Mh 21 7020 Y30R
 Mh 22 6020 Y20R
 Mh 23 4040 Y40R
 Mh 24 3020 Y30R

Mh 25 7010-Y90R
 Mh 26 6020-Y50R
 Mh 27 5020-Y70R
 Mh 28 4020-Y50R

! Cette palette s'applique également aux bardages et habillages bois des références Mh 17 à Mh 28





! Cette palette s'applique également aux bardages et aux habillages bois des références Mh 17 à Mh 28

