

PLAN LOCAL URBANISME

Projet de Modification n°2

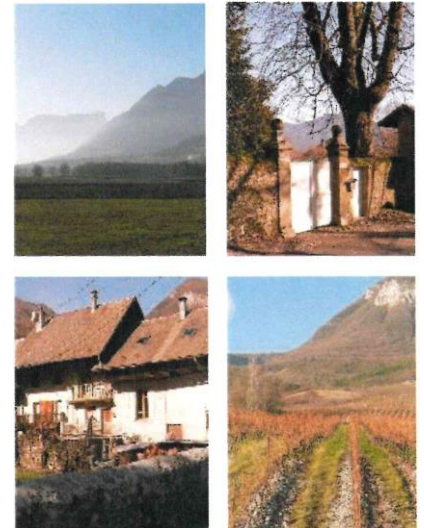
Éléments de modification de la pièce n°4.1 du PLU :

4.1 Règlement écrit

Ce document informe des modifications prévues de la pièce 4.1 du PLU, **Règlement écrit**.

Code couleur :

- Les éléments textuels ~~en rouge barré~~ seront supprimés entre le PLU en vigueur et le PLU après la présente procédure de modification n°2 du PLU
- Les éléments textuels **en vert** sont les éléments qui seront rajoutés entre le PLU en vigueur et le PLU après la présente procédure de modification n°2 du PLU



Dossier d'enquête publique

Novembre 2019

Document approuvé par délibération du conseil
municipal du : **28 janvier 2011**
Modification n°01 approuvé par délibération du
conseil municipal du : **24 juillet 2013**

Note de présentation du Règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Jean de la Porte (Savoie).

Il est accompagné :

- d'un document graphique au 1/5000ème couvrant l'ensemble du territoire communal ;
- d'un document graphique au 1/2500ème couvrant la partie nord du coteau ;
- d'un document graphique au 1/2500ème couvrant la partie sud du coteau.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

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

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

- des secteurs AU indicés destinés à recevoir une urbanisation organisée, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- un secteur AU strict, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

Les ZONES A, dites « zones agricoles », qui correspondent à des secteurs, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont également précisés au niveau du plan ;
- des secteurs devant respecter des objectifs de mixité sociale au titre du L123-1.16° du Code de l'Urbanisme ;
- des ensembles et éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1.7° du Code de l'Urbanisme ;
- des tracés de principe de voies futures à créer au titre du L123-1.6° du Code de l'Urbanisme
- des terrains cultivés situées en zone urbaine à protéger au titre du L123-1.9° du Code de l'Urbanisme ;
- des bâtiments ou des secteurs bâtis soumis au permis de démolir ;
- des bâtiments agricoles repérés pour leur valeur patrimoniale au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 1 à 13 de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

Les plans de zonage font apparaître des secteurs indicés « z » signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle. Cet indice renvoie à la consultation du Plan d'indexation en Z annexé au Règlement, qui comporte le PIZ proprement dit et le catalogue des prescriptions spéciales ou recommandations à mettre en œuvre dans les zones concernées par des risques d'origine naturelle.

Les zones U, AU et Nu ont toutes été étudiées dans le PIZ. Les autres zones A et N n'ont été étudiées que marginalement. De fait, une zone A ou N située hors du périmètre d'étude du PIZ ne pourra être considérée comme exempte de risque. C'est pourquoi sur ces secteurs une étude géotechnique (G12.1.2) pour l'adaptation d'un projet sera réalisée afin d'intégrer les contraintes de sol et le rejet des eaux.

Ce document intègre les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère en Combe de Savoie.

PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

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

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

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

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

A ce titre, sont concernées :

- la RD1006, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et générant une bande d'isolement de 100m de part et d'autre de l'infrastructure ;
- la voie ferrée, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et générant une bande d'isolement de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Ces secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

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

LEXIQUE

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.

Ligne d'implantation et Marge de recul

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application

des règles d'implantation par rapport aux voies. Marge de recul, ligne de recul, marge d'isolement, bande d'inconstructibilité désigne une bande de terrain privé longeant une voie de circulation importante. Toute nouvelle construction est interdite au sein de cette marge de recul. Cependant, la marge de recul ne remet pas en cause les constructions existantes et ne fait pas obstacle à l'extension du bâti, dans une certaine limite selon les autres règles du PLU, contrairement à l'alignement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Tènement

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant d'unités foncières distinctes

Voies et emprises publiques

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que la voie ait un statut privé ou public) qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie privée

Voie n'ayant pas fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

TITRE 1

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE Ua

La zone Ua recouvre les secteurs bâtis anciens de la commune, au niveau desquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

La vocation principale de ces secteurs est d'accueillir de l'habitat. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère des secteurs Ua sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend des secteurs **indiqués** « z » concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôt
 - de commerce
 - de bureau
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de matériaux ;
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux ;
- les éoliennes ;
- les constructions, installations et remblais, hors travaux de protection et ouvrages de franchissement ;

- dans une bande de 5 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre des ruisseaux repérés au Règlement graphique ;
- dans une bande de 10 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre du Gargot et du Morbier.

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone Ua :

- l'extension et la création de constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première du secteur et ne soient pas sources de nuisances ;
- les constructions à usage agricole à condition qu'il s'agisse d'une extension d'un bâtiment agricole existant ~~associée à une activité viticole en place~~ ;
- l'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, cette zone est soumise au permis de démolir.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (*cf. document 4.5*) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Terrain cultivé à protéger au titre du L123-1-9° du Code de l'Urbanisme : au niveau de l'ensemble de parcelles de jardin repéré au Règlement graphique, toute construction est interdite à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximum de 9 m².

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Au niveau de la route départementale, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec la

RD.

Les accès directs sur la RD201 et RD201f doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.
Les portails devront respecter un recul par rapport à la voie de manière à créer une zone de dégagement suffisante pour l'attente d'un véhicule et permettant une bonne visibilité sur le trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de sécurité. En particulier :

- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre ;
- en cas de division parcellaire, les accès sur la route départementale devront être mutualisés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

ARTICLE Ua4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

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

2. Eaux usées :

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront –être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

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

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

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

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

4. Électricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter les lignes de recul figurant au Règlement graphique. Les constructions devront s'implanter à l'aplomb ou en recul de cette ligne.

A défaut d'indication graphique, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

Dans tous les cas, une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

En cas de saillies et survols sur le domaine public, les débords de toiture, balcons, les escaliers non cloisonnés et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de ~~3,5m~~ 4,5m.

2. Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;
- pour des raisons de sécurité, d'architecture et de bonne intégration à l'ordonnancement général de l'ensemble bâti, dans le cas d'une démolition-reconstruction pour permettre de reproduire l'implantation initiale ou dans le cas d'une nouvelle construction.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

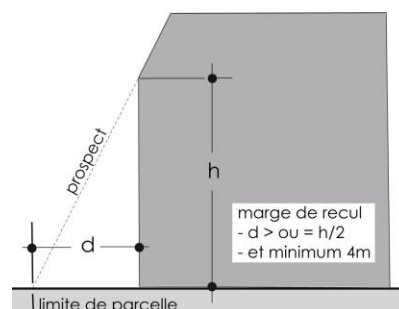
ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Bâtiment principal :

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

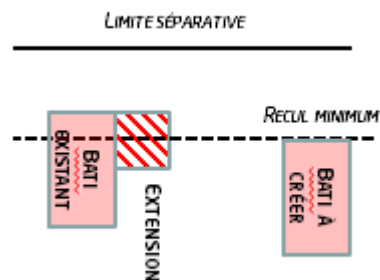
Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Commune de St Jean de la Porte – PLU – Règlement écrit – modification n°02



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

- de constructions simultanées de part et d'autre de la limite ;
- d'une construction venant s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade borgne ;
- de projet de construction venant jouxter un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété ;
- d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant (cf illustration ci-contre) ;
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.



Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

2. Annexes :

Les annexes **isolées** telles que garages, abris de jardin etc... peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les bassins de piscine doivent être implantés avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

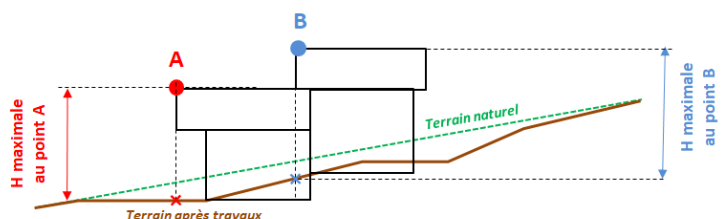
ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

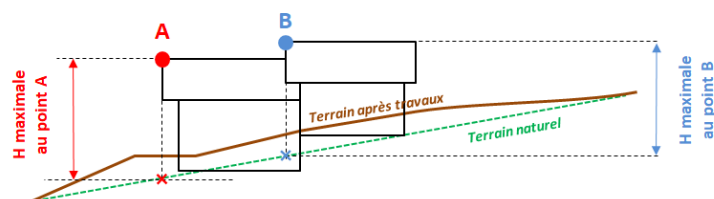
1. Bâtiment principal :

Dans les secteurs construits en ordre continu, la hauteur des constructions présentant une mitoyenneté, sera identique à celle des constructions situées de part et d'autre, avec une tolérance de 1m.



Terrain après travaux **plus bas** que terrain naturel :

⇒ Mesure de la hauteur de la construction à partir du terrain aménagé après travaux



Terrain après travaux **plus haut** que terrain naturel :

⇒ Mesure de la hauteur de la construction à partir du terrain naturel avant travaux

Dans les autres secteurs, la hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 9,50 m.
En cas de toiture plate, cette hauteur sera ramenée à 7 m.

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

Exception faite des cheminées, tous les ouvrages techniques et autres superstructures, y compris panneaux utilisant l'énergie solaire, sont à prendre en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

2. Annexe :

La hauteur hors tout des annexes non accolées aux bâtiments principaux ne doit pas excéder 3,5 m.

ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'Article R111-27 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (~~prendre rendez-vous avec le service de consultation architecturale de la commune~~).

Quelques constructions remarquables situées au chef-lieu, ainsi que l'ensemble bâti des Grangettes sont repérés par une étoile sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme, en raison de leur valeur patrimoniale. Ce repérage s'accompagne de certaines règles spécifiques détaillées dans les paragraphes ci-dessous pour préserver la qualité architecturale de ces éléments et ensemble bâtis, en cas de réhabilitation, d'extension ou de nouvelles constructions.

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2. Aspect des toitures :

Les toitures présenteront deux pans minimum avec une pente comprise entre 50 et 100% et pourront comporter des croupes.

La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment. Au niveau des bâtiments du chef-lieu et du hameau des Grangettes repérés au titre du L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, le sens de faîtage pourra être imposé en cas d'extension ou de nouvelle construction.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes reprenant ou prolongeant une pente de toit inférieure aux minima exigés sont autorisés.

En cas de toiture à deux pans, les annexes isolées (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents pourront présenter une pente de toit égale ou supérieure à ~~30%~~ 20%.

Les toitures à un pan sont également autorisées, si ces éléments sont accolés au bâtiment principal, ainsi que les marquises, avec une pente de toit égale ou supérieure à ~~30%~~ 20%.

Les annexes peuvent également être couvertes en terrasse, si elles sont intégrées au terrain naturel de la pente ou si elles sont en prolongement du sous-bassement du bâtiment principal, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

En cas de toiture plate, le niveau de toiture (à minima sur la hauteur de la dalle et de l'acrotère) devra se démarquer sur la façade par un débord de toit. Les constructions principales devront éviter une architecture monolithique.

3. Aspect des façades :

Elles doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les huisseries de couleur blanche sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'ensemble du bâti et à l'environnement proche.

Au niveau des bâtiments du chef-lieu et du hameau des Grangettes repérés au titre du L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, le maintien des bandeaux autour des fenêtres, portes, angles et autres modénatures pourra être imposé en cas de réhabilitation.

4. Panneaux utilisant l'énergie solaires :

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux utilisant l'énergie solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit et devront être posés ou intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils pourront être également disposés sur châssis en cas de toiture terrasse : dans cette configuration, ils ne devront en aucun cas excéder la hauteur maximale autorisée pour les constructions (hauteur de l'acrotère en cas de toiture plate).

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps et en brise-soleil.

5. Aspect des clôtures et des murs :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants. Les matériaux de type film, toile ou canisses sont interdits.

- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou sur limite séparative dépasse 1,70 m, sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder ~~1,60 m~~ 1,70 m et celle du mur bahut 0,50 m.

Dans le cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus, hors accès, et restaurés si nécessaire.

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

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra être constitué de blocs d'une dimension supérieure à 40/60 cm.

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

6. Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. Les équipements de climatisation et de chauffage devront être dissimulés et positionnés de manière adéquat tant pour des motifs d'ordre esthétique que pour engendrer le moins d'impacts sonores vis-à-vis du voisinage.

D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

ARTICLE Ua12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et en-dehors des voies privées ouvertes à la circulation publique ou qui pourraient être ensuite classées dans le domaine public, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50 m x 2,50 m par véhicule.

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

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation
 - ~~~ 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec dans tous les cas une place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 59 m² SP ;~~ 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec dans tous les cas deux places minimum par unité de logement.
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche de 300 m² de SP ;
 - 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;
 - 1 local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, avec 1 emplacement de 1,5 m² minimum par tranche de ~~80 m²~~ 50 m² de SP. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.
- pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public
 - ~~1 place~~ 2 places de véhicule automobile par tranche complète de 40 m² de SP
- pour les constructions à usage de commerce
 - ~~1 place~~ 3 places de véhicule automobile par tranche indivisible de 40 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie
 - 1 place de véhicule automobile pour ~~2 chambres~~ 1 chambre
 - 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de ~~25 m²~~ 10 m² de salle de restaurant

2. Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension ~~et/ou la création de nouvelles unité(s) de logement dans le bâtiment existant ou à agrandir~~ doit justifier du respect des règles de stationnement.
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les surfaces de stationnement manquantes, à

condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE Ua13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites. Les arbres de haute tige existants d'essence locale doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTÈRE DE LA ZONE Uc

La zone Uc recouvre principalement les secteurs d'habitat plus récent de la commune, au niveau desquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

La vocation principale de ces secteurs est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification diversifiée. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère des secteurs Uc sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend des secteurs indicés « z » concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôt
 - de commerce
 - de bureau
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de matériaux ;
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux ;
- les éoliennes ;
- les constructions, installations et remblais, hors travaux de protection et ouvrages de franchissement :
 - dans une bande de 5 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre des ruisseaux repérés au Règlement graphique ;

- dans une bande de 10 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre du Morbier.

ARTICLE Uc2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition, dans la zone Uc :

- l'extension et la création de constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première du secteur et ne soient pas sources de nuisances ;
- l'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (Cf. document 4.5) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Au niveau de la route départementale, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec la RD.

Les accès directs sur la RD201 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

Les portails devront respecter un recul par rapport à la voie de manière à créer une zone de dégagement suffisante pour l'attente d'un véhicule et permettant une bonne visibilité sur le trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de sécurité. En particulier :

- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre ;
- en cas de division parcellaire, les accès sur la route départementale devront être mutualisés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, la plate-forme devra être de 4,5 mètres minimum.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

ARTICLE Uc4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

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

2. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

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

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

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

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

4. Électricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

En fonction de l'importance des opérations, il pourra être demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs OM et assimilés, suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.

ARTICLE Uc5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimum est fixé à 8 m par rapport à l'axe des voies

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

2. Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager lorsque le plan de composition d'ensemble le prévoit, le recul le long des voies internes à l'opération peut être ramené à 3 m par rapport à la limite d'emprise de ces voies ;
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

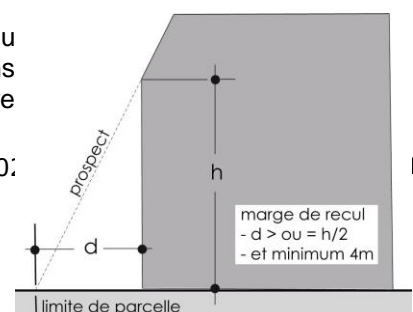
Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Bâtiment principal :

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

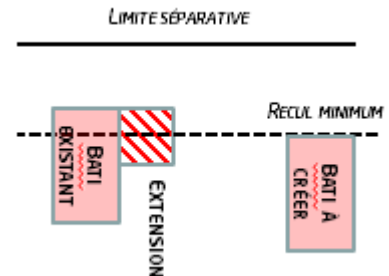
Commune de St Jean de la Porte – PLU – Règlement écrit – modification n°0;



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

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

- de constructions simultanées de part et d'autre de la limite ;
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant (cf illustration ci-contre) ;
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.



Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

2. Annexes :

Les annexes **isolées** telles que garages, abris de jardin etc... peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les bassins de piscine doivent être implantés avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Uc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uc10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

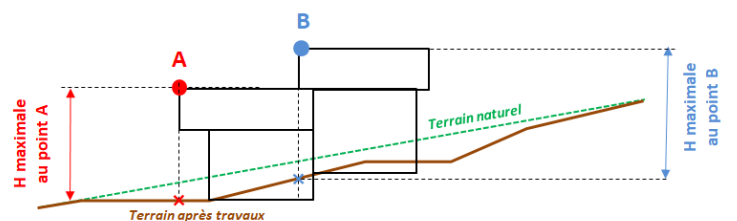
- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

1. Bâtiment principal :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas excéder 9,5 m.

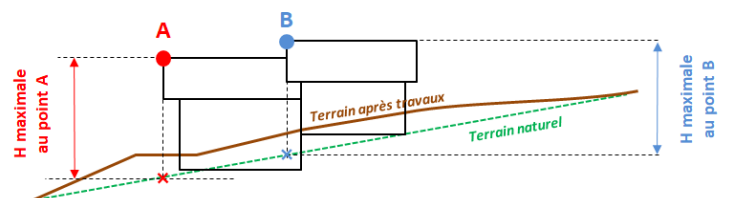
En cas de toiture plate, cette hauteur sera ramenée

Commune de St Jean de la Porte – PLU – Règlement é



Terrain après travaux **plus bas** que terrain naturel :

⇒ Mesure de la hauteur de la construction à partir du terrain aménagé après travaux



Terrain après travaux **plus haut** que terrain naturel :

⇒ Mesure de la hauteur de la construction à partir du terrain naturel avant travaux

à 7 m.

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

Exception faite des cheminées, tous les ouvrages techniques et autres superstructures, y compris panneaux utilisant l'énergie solaire, sont à prendre en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

2. Annexe :

La hauteur « hors tout » des annexes non accolées aux bâtiments principaux ne doit pas excéder 3,5 m.

ARTICLE Uc11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'Article R111-27 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (~~prendre rendez-vous avec le service de consultance architecturale de la commune~~).

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2. Aspect des toitures :

Les toitures à pans présenteront deux pans minimum avec une pente comprise entre 50 et 100% et pourront comporter des croupes.

La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.

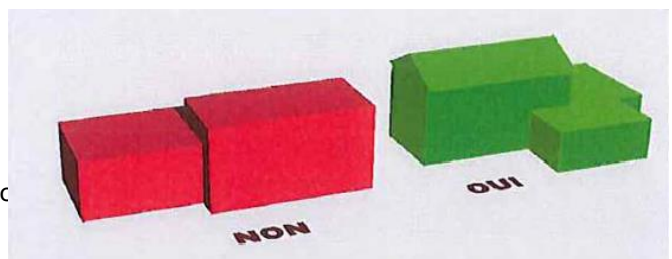
Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes reprenant ou prolongeant une pente de toit inférieure aux minima exigés sont autorisés.

Les toitures ~~terrasses~~ plates sont autorisées pour les bâtiments principaux et les annexes (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

Toutefois, dans le cas de construction principale, les toits plats ne seront autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Dans ce cas, les toits terrasses devront présenter par ailleurs

Commune de St Jean de la Porte – PLU – Règlement éc



une hauteur inférieure à l'égout de toiture de la partie du volume couverte par un toit à pans.

~~Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes toitures à pans et toiture terrasse sont autorisées.~~

En cas de toiture plate, le niveau de toiture (à minima sur la hauteur de la dalle et de l'acrotère) devra se démarquer sur la façade par un débord de toit. Les constructions principales devront éviter une architecture monolithique.

En cas de toiture à deux pans, les annexes isolées (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents pourront présenter une pente de toit égale ou supérieure à ~~30%-20%~~.

Les toitures à un pan sont également autorisées, si ces éléments sont accolés au bâtiment principal, ainsi que les marquises, avec une pente de toit égale ou supérieure à ~~30%-20%~~.

Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en termes d'intégration architecturale.

3. Aspect des façades :

Elles doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les huisseries de couleur blanche sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'ensemble du bâti et à l'environnement proche.

4. Panneaux utilisant l'énergie solaires :

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux utilisant l'énergie solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit et devront être posés ou intégrés dans l'épaisseur de la toiture en cas de toiture à pans ~~ou être disposés sur châssis en cas de toiture terrasse~~. Ils pourront être également disposés sur châssis en cas de toiture terrasse : dans cette configuration, ils ne devront en aucun cas excéder la hauteur maximale autorisée pour les constructions (hauteur de l'acrotère en cas de toiture plate).

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps et en brise-soleil.

5. Aspect des clôtures et des murs :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants. Les matériaux de type film, toile ou canisses sont interdits.

- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou sur limite séparative dépasse **1,70 m**, sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder ~~1,60 m~~ **1,70 m** et celle du mur bahut 0,50 m.

Dans le cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus, hors accès, et restaurés si nécessaire.

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

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra être constitué de blocs d'une dimension supérieure à 40/60 cm.

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

6. Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

Les équipements de climatisation et de chauffage devront être dissimulés et positionnés de manière adéquat tant pour des motifs d'ordre esthétique que pour engendrer le moins d'impacts sonores vis-à-vis du voisinage.

D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

ARTICLE Uc12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et en-dehors des voies privées ouvertes à la circulation publique ou qui pourraient être ensuite classées dans le domaine public, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50 m x 2,50 m par véhicule.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la surface de plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation
 - ~~1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec dans tous les cas une place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 59 m² SP ;~~ 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec dans tous les cas deux places minimum par unité de logement.
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche de 300 m² de SP ;
 - 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;
 - 1 local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, avec 1 emplacement de 1,5 m² minimum par tranche de ~~80 m²~~ 50 m² de SP. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.
- pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public
 - ~~1 place~~ 3 places de véhicule automobile par tranche complète de 40 m² de SP
- pour les constructions à usage de commerce
 - ~~1 place~~ 3 places de véhicule automobile par tranche indivisible de 40 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie
 - 1 place de véhicule automobile pour ~~2 chambres~~ 1 chambre
 - 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de ~~25 m²~~ 10 m² de salle de restaurant

2. Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
 - En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension ~~et/ou la création de nouvelles unité(s) de logement~~
- Commune de St Jean de la Porte – PLU – Règlement écrit – modification n°02

dans le bâtiment existant ou à agrandir doit justifier du respect des règles de stationnement.

- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les surfaces de stationnement manquantes, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE Uc13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites. Les arbres de haute tige existants d'essence locale doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS est fixé à 0,25 et au titre de l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.~~

Sans objet

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

CARACTÈRE DE LA ZONE Ug

La zone Ug recouvre les secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou projetés, au niveau desquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

Les destinations et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone Ug sont également admises pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend :

- **des secteurs indicés « z »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle ;
- **un secteur indicé « e »**, correspondant à l'Institut Médico-Éducatif de Saint Réal.

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

ARTICLE Ug1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - artisanal
 - d'habitation
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de matériaux ;
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux ;
- les éoliennes ;
- les constructions, installations et remblais, hors travaux de protection et ouvrages de franchissement, dans une bande de 5 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre des ruisseaux repérés au Règlement graphique.

ARTICLE Ug2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis sous condition, dans la zone Ug les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'il s'agisse :
 - soit d'un logement de gardien destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements autorisés, dans la limite d'un logement par établissement, d'une surface de 50 m² de SP, intégré au volume du bâtiment principal
 - soit de Logements Locatifs Sociaux au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction.
2. Sont admis sous condition, dans le secteur Uge :
 - les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et de bureau strictement liées à l'activité de l'IME St Réal.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (Cf Document 4.5) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Les portails devront respecter un recul par rapport à la voie de manière à créer une zone de dégagement suffisante pour l'attente d'un véhicule et permettant une bonne visibilité sur le trafic.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que

tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ug4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

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

2. Eaux usées :

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

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

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation. Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

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

4. Électricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

ARTICLE Ug5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ug6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimum est fixé à 8 m par rapport à l'axe de la voie.

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

2. Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

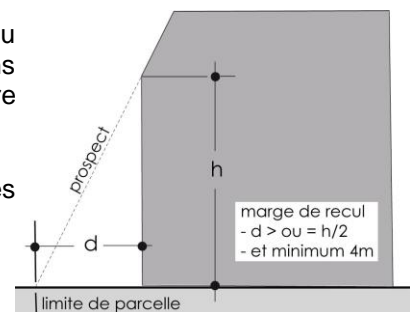
Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE Ug7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Bâtiment principal :

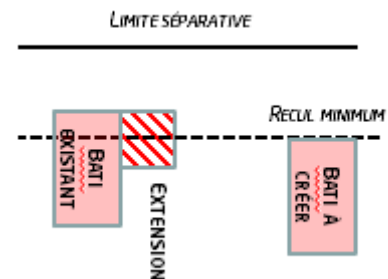
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

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



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

- de constructions simultanées de part et d'autre de la limite ;
- de projet de construction venant jouxter un ou des bâtiments existants érigés en limite séparative de propriété ;
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant (cf illustration ci-contre) ;
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.



Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

2. Annexes :

Les annexes isolées telles que garages, abris de jardin etc... peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les bassins de piscines doivent être implantés avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ug8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Ug9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ug10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

1. Bâtiment principal :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas excéder ~~9,50 m.~~ **12 m**

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

Exception faite des cheminées, tous les ouvrages techniques et autres superstructures, y compris panneaux utilisant l'énergie solaire, sont à prendre en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

~~Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées, pour mettre en harmonie le bâtiment avec la hauteur des constructions voisines ou des bâtiments existants sur la même propriété, en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti, jusqu'à 12 m maximum au faîtage.~~

2. Annexe :

La hauteur « hors tout » des annexes non accolées aux bâtiments principaux ne doit pas excéder 3,5 m.

ARTICLE Ug11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'Article R111-27 du Code de l'Urbanisme

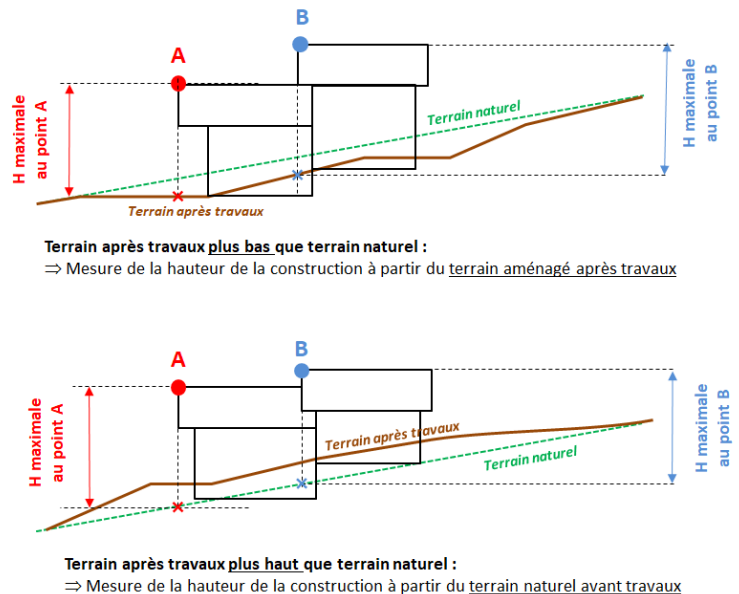
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (~~prendre rendez-vous avec le service de consultance architecturale de la commune~~).

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les



implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2. Aspect des toitures :

Les toitures à pans présenteront deux pans minimum avec une pente comprise entre 50 et 100% et pourront comporter des croupes.

La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.

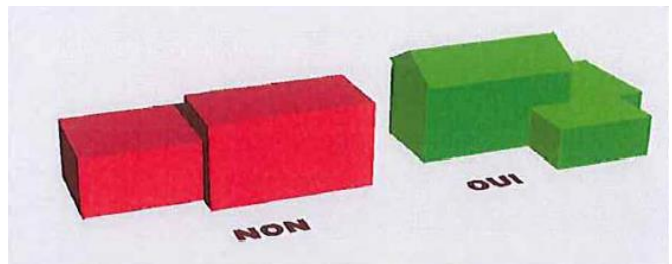
Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes reprenant ou prolongeant une pente de toit inférieure aux minima exigés sont autorisés.

Les toitures ~~terrasses~~ plates sont autorisées pour les bâtiments principaux et les annexes (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

Toutefois, dans le cas de construction principale, les toits plats ne seront autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Dans ce cas, les toits terrasses devront présenter par ailleurs une hauteur inférieure à l'égout de toiture de la partie du volume couverte par un toit à pans.

~~Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes – toitures à pans et toiture terrasse – sont autorisées.~~



En cas de toiture plate, le niveau de toiture (à minima sur la hauteur de la dalle et de l'acrotère) devra se démarquer sur la façade par un débord de toit. Les constructions principales devront éviter une architecture monolithique.

En cas de toiture à deux pans, les annexes isolées (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents pourront présenter une pente de toit égale ou supérieure à ~~30%~~ 20%.

Les toitures à un pan sont également autorisées, si ces éléments sont accolés au bâtiment principal, ainsi que les marquises, avec une pente de toit égale ou supérieure à ~~30%~~ 20%.

Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en termes d'intégration architecturale.

3. Aspect des façades :

Elles doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les huisseries de couleur blanche sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'ensemble du bâti et à l'environnement proche.

4. Panneaux utilisant l'énergie solaires :

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux utilisant l'énergie solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit et devront être posés ou intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils pourront être également disposés sur châssis en cas de toiture terrasse : dans cette configuration, ils ne devront en aucun cas excéder la hauteur maximale autorisée pour les constructions (hauteur de l'acrotère en cas de toiture plate).

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps et en brise-soleil.

5. Aspect des clôtures et des murs :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants. Les matériaux de type film, toile ou canisses sont interdits.
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou sur limite séparative dépasse 1.70 m, sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder ~~4,60 m~~ 1,70 m et celle du mur bahut 0,50 m.

Dans le cas de murs en pierre existants, ceux-ci devront être maintenus, hors accès, et restaurés si nécessaire.

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

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra être constitué de blocs d'une dimension supérieure à 40/60 cm.

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

6. Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

Les équipements de climatisation et de chauffage devront être dissimulés et positionnés de manière adéquat tant pour des motifs d'ordre esthétique que pour engendrer le moins d'impacts sonores vis-à-vis du voisinage.

D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures

ARTICLE Ug12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **Le stationnement des véhicules motorisés** correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50 m x 2,50 m par véhicule.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la surface de plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage d'équipement collectif :**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 60 m² de SP, avec dans tous les cas une place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 59 m² SP ;
- 1 local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues, avec 1 place cycle pour 100 m² de SP. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

- **pour les constructions à usage d'habitation**

~~- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m2 de SHON ;~~

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m2 de SP, avec dans tous les cas deux places minimum par unité de logement.

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;

- 1 local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire, avec 1 emplacement de 1,5 m2 minimum par tranche de 80 m2 de SP. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

- **pour les constructions à usage de bureau**

- ~~1 place~~ 2 places de véhicule automobile par tranche complète de 40 m2 de SP

- **pour les constructions à usage de commerce**

- ~~1 place~~ 3 places de véhicule automobile par tranche indivisible de 40 m2 de surface de vente

2. Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension **et/ou la création d'unité(s) de logement** doit justifier du respect des règles de stationnement.

ARTICLE Ug13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

Les arbres de haute tige existants d'essence locale doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

TITRE 2

Dispositions applicables aux ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE AU

La zone AU est destinée à assurer le développement à plus long terme de la commune, sous la forme d'une opération aménagée de façon cohérente et organisée, en accord avec le paysage et l'environnement bâti existant.

Il s'agit d'une zone naturelle de la commune insuffisamment équipée. Elle pourra être urbanisée après modification ou révision du PLU. Les règles applicables à la zone seront alors définies.

Cette zone est indicée « z », ce qui signifie qu'elle est concernée par un risque d'origine naturelle.

Cette zone devra respecter un objectif de mixité sociale au titre du L123.1.16° du Code de l'Urbanisme. Au global, les programmes de logements devront comporter une proportion d'au moins 22% de Logements Locatifs Sociaux (rappel SCOT Métropole Savoie). Ce principe est affiché sur le règlement graphique. Cette donnée de programmation pourra être ajustée au moment de la modification ou révision du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU

SOL ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone AU, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone AU, sont admis dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les règles qui s'appliquent sont celles de la **zone Ug**.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (*Cf. document 4.5*) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 à AU13

Sans objet, sauf pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article AU2 ci-dessus, pour lesquelles il sera fait application des règles de la zone Ug.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14

Sans objet.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

CARACTÈRE DE LA ZONE AUc

La zone AUc correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification diversifiée. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

Elle comprend 5 secteurs AUc :

- AUc de la Curiaz (OAP1) ;
- AUc des Messalières (OAP2) ;
- AUc de Carnavet le haut (OAP3) ;
- AUc de Sous le Bourg (OAP4) ;
- AUc de Carnavet le bas (OAP6) ;
- AUc du Chemin de la Pallud (OAP5).

~~Le secteur AUc de Carnavet le Bas est indicé « t », car il est couvert par une servitude de projet, en application de l'article L123.2 a du Code de l'Urbanisme, qui interdit toute urbanisation pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.~~

~~Sur les 5 autres~~ **Sur l'ensemble des secteurs AUc**, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer. Les différentes opérations devront être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmmations et être conformes aux règles édictées par le Règlement.

~~Les secteurs AUc de la Curiaz, Carnavet le Haut et Carnavet le Bas devront~~ **devra** respecter un objectif de mixité sociale au titre du L123.1.16° du Code de l'Urbanisme. Ce principe est affiché sur le règlement graphique et la donnée de programmation spécifiée au niveau des Orientations d'Aménagement (OAP1 ~~et~~ OAP3).

~~Dans le cas du secteur de Carnavet le Bas qui ne présente pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les programmes de logements devront comporter une proportion d'au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux (rappel SCOT Métropole Savoie). Cette donnée de programmation pourra être ajustée au moment de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.~~

A l'exception des secteurs AUc de la Curiaz et des Messalières, ces secteurs sont indicés « z » car concernés pour tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU

SOL ARTICLE AUc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions à usage :
 - agricole

- industriel
- artisanal
- d'entrepôt
- de commerce
- de bureau

- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de matériaux ;
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux ;
- les éoliennes ;
- les constructions, installations et remblais, hors travaux de protection et ouvrages de franchissement dans une bande de 10 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre du Morbier ;
- ~~■ et plus particulièrement en secteur indicé « t » : toutes constructions et installations.~~

ARTICLE AUc2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis sous condition, dans la zone AUc :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première du secteur et ne soient pas sources de nuisances ;
- les installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
- spécifiquement dans la zone AUc de « Sous le Bourg », la restauration des constructions existantes sans possibilité d'extension du bâti existant et à condition qu'elle conserve sa vocation d'annexe de l'habitat. Il ne sera accordé aucune création de logement dans le bâti existant.

2. Et sous réserve que l'urbanisation :

- des secteurs AUc de la Curiaz (OAP1), AUc des Messalières (OAP2), AUc de Carnavet le haut (OAP3), AUc de Sous le Bourg (OAP4) ~~et~~ AUc du Chemin de la Pallud (OAP5) **et AUc de Carnavet le Bas (OAP6)**, soit compatible avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Cf. document 3)
- des secteurs **AUc de Carnavet le haut, de Sous le Bourg et du Chemin de la Pallud**, soit réalisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;
- **du secteur AUc des Messalières**, soit réalisée :
 - **soit** dans le cadre d'une **unique** opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone
 - **soit** dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble **sous-secteur** par **sous-secteur** selon les différents **sous-secteurs** A, B et C définis au niveau de l'OAP2 ;
- **du secteur AUc de Carnavet le Bas**, soit réalisée **dans le cadre d'opérations d'aménagement**

d'ensemble distinctes portant sur un ou plusieurs des sous-secteurs A, B, C et D définis au niveau de l'OAP6.

- **des secteurs AUc de la Curiaz**, soit réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- ~~des secteurs du secteur AUc de la Curiaz, AUc de Carnavet le haut et AUc de Carnavet le Bas~~ respecte les **objectifs de mixité sociale au titre du 123.1.16°**. Ce principe est affiché au niveau du Règlement graphique (Cf. document 4.3). La donnée de programmation est quant à elle spécifiée au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. document 3). ~~Dans le cas du secteur de Carnavet le Bas qui ne présente pas d'OAP, les programmes de logements devront comporter une proportion d'au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux (rappel SCOT Métropole Savoie).~~
- ~~du secteur indicé « t » de Carnavet le Bas fasse suite à un projet d'aménagement global approuvé par la commune dans un délai maximal de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, en application de l'article L123.2 a du Code de l'Urbanisme compte tenu des fortes contraintes environnementales de ce site (risques naturels et bruit). La donnée de programmation relative à l'objectif de mixité sociale pourra être ajustée au moment de l'approbation par la commune de ce projet d'aménagement global. En attendant, toute installation ou construction est interdite, à l'exception des constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (Cf. document 4.5) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Au niveau de la route départementale, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec la RD.

Les portails devront respecter un recul par rapport à la voie de manière à créer une zone de dégagement

suffisante pour l'attente d'un véhicule et permettant une bonne visibilité sur le trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de sécurité. En particulier :

- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre ;
- en cas de division parcellaire, les accès sur la route départementale devront être mutualisés.

Les accès directs sur la RD201 et RD201f doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au passage du matériel de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, la plate-forme devra être de 4,5 mètres minimum.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

Pour toute opération d'habitat collectif, groupé ou de lotissement à partir de 5 logements, des voies à usage exclusif des piétons et des cycles seront imposées. Elles devront alors être traitées avec un revêtement perméable.

ARTICLE AUc4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

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

2. Eaux usées :

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

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

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

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à

l'opération et au terrain.

4. Électricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

En fonction de l'importance des opérations, il pourra être demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs OM et assimilés, suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.

ARTICLE AUc5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AUc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~1. Les constructions doivent respecter les lignes de recul figurant au Règlement graphique. L'implantation des constructions peut se faire sur la ligne ou au-delà avec un recul maximum de 2,5 m~~

Cette règle d'implantation s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façades sont autorisés à condition qu'ils ne représentent pas plus de 30 % du linéaire de la façade concernée.

A défaut d'indication graphique, le recul minimum est fixé à 8 m par rapport à l'axe des voies.

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

En cas de saillies et survols sur le domaine public, les débords de toiture, balcons, les escaliers non cloisonnés et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de ~~3,5 m~~ 4,5 m.

2. Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour les permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager lorsque le plan de composition d'ensemble le prévoit, le recul le long des voies internes à l'opération peut être ramené à 3 m par rapport à la limite d'emprise de ces voies.

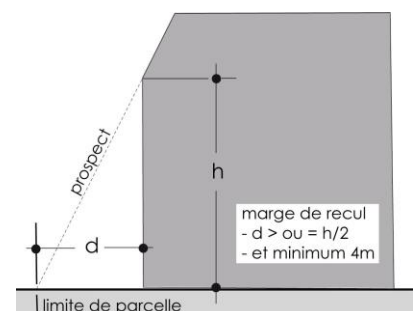
Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE AUc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Bâtiment principal :

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

Commune de St Jean de la Porte – PLU – Règlement écrit – modification n°02



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

Cette distance minimum ne s'applique pas :

- en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite ;
- aux limites internes des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

2. Annexes :

Les annexes **isolées** telles que garages, abris de jardin etc... peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les bassins de piscines doivent être implantés avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

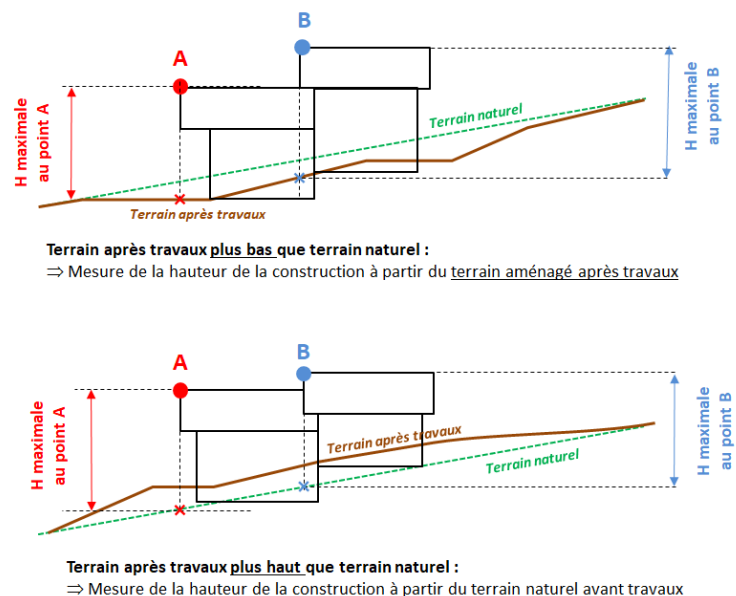
ARTICLE AUc9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AUc10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.



1. Bâtiment principal :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas excéder 9,5 m.

En cas de toiture plate, cette hauteur sera ramenée à 7 m.

Au niveau du secteur AUc de la Curiaz, cette hauteur maximale pourra être portée à 12 m au faîtiage, sur une partie de ce secteur, comme spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement (OAP1).

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

Exception faite des cheminées, tous les ouvrages techniques et autres superstructures, y compris panneaux utilisant l'énergie solaire, sont à prendre en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

2. Annexe :

La hauteur « hors tout » des annexes non accolées aux bâtiments principaux ne doit pas excéder 3,5 m.

ARTICLE AUc11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'Article R111-27 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (~~prendre rendez-vous avec le service de consultation architecturale de la commune~~).

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2. Aspect des toitures :

Les toitures à pans présenteront deux pans minimum avec une pente comprise entre 50 et 100% et pourront comporter des croupes.

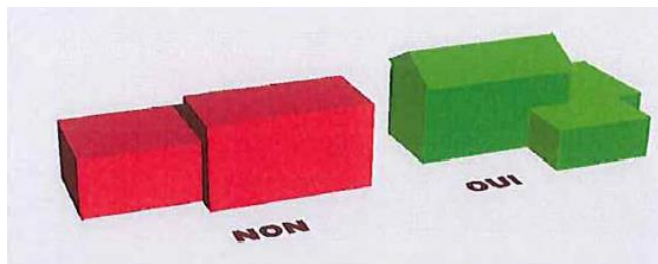
La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

Les toitures ~~terrasses~~ plates sont autorisées pour les bâtiments principaux et les annexes (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

Toutefois, dans le cas de construction principale, les toits plats ne seront autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Dans ce cas, les toits terrasses devront présenter par ailleurs une hauteur inférieure à l'égout de toiture de la partie du volume couverte par un toit à pans.

~~Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes – toitures à pans et toiture terrasse – sont autorisées.~~



En cas de toiture plate, le niveau de toiture (à minima sur la hauteur de la dalle et de l'acrotère) devra se démarquer sur la façade par un débord de toit. Les constructions principales devront éviter une architecture monolithique.

En cas de toiture à deux pans, les annexes isolées (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents pourront présenter une pente de toit égale ou supérieure à ~~30%~~ 20%.

Les toitures à un pan sont également autorisées, si ces éléments sont accolés au bâtiment principal, ainsi que les marquises, avec une pente de toit égale ou supérieure à ~~30%~~ 20%.

Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en termes d'intégration

architecturale.

3. Aspect des façades :

Elles doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les huisseries de couleur blanche sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'ensemble du bâti et à l'environnement proche.

4. Panneaux utilisant l'énergie solaires :

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux utilisant l'énergie solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit et devront être posés ou intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils pourront être également disposés sur châssis en cas de toiture terrasse : dans cette configuration, ils ne devront en aucun cas excéder la hauteur maximale autorisée pour les constructions (hauteur de l'acrotère en cas de toiture plate).

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps et en brise-soleil.

5. Aspect des clôtures et des murs :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants; Les matériaux de type film, toile ou canisses sont interdits.

- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique dépasse 1.70m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder ~~1,60m~~ 1,70m et celle du mur bahut 0,50 m.

Dans le cas de murs en pierre existants, ceux-ci devront être maintenus, hors accès, et restaurés si nécessaire.

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

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra être constitué de blocs d'une dimension supérieure à 40/60 cm.

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

6. Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

Les équipements de climatisation et de chauffage devront être dissimulés et positionnés de manière adéquat tant pour des motifs d'ordre esthétique que pour engendrer le moins d'impact sonore vis-à-vis du voisinage.

D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

ARTICLE AUc12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et en-dehors des voies privées ouvertes à la circulation publique ou qui pourraient être ensuite classées dans le domaine public, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50 m x 2,50 m par véhicule. Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les vélos est établi à partir de la surface de plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage d'habitation**

- ~~1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec dans tous les cas une place minimum pour la première tranche comprise entre 30 et 50 m² SP ;~~ 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec dans tous les cas deux places minimum par unités de logement.
- 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche de 300 m² de SP ;
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;
- 1 local ou un emplacement clos et couvert avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager, avec 1 emplacement de 1,5 m² minimum par tranche de ~~80~~ 50 m² de SP. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

- **pour les constructions à usage de bureau et à usage d'accueil du public**

- ~~1 place~~ 2 places de véhicule automobile par tranche complète de 40 m² de SP

- **pour les constructions à usage de commerce**

- ~~1 place~~ 3 places de véhicule automobile par tranche indivisible de 40 m² de surface de vente

- **pour les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie**

- 1 place de véhicule automobile pour ~~2 chambres~~ 1 chambre
- 1 place de véhicule automobile par tranche indivisible de de ~~25 m²~~ 10 m² de salle de restaurant

2. Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les surfaces de stationnement manquantes, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE AUc13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites. Les arbres de haute tige existants d'essence locale doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS est fixé à 0,25 et au titre de l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS de 20% est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.~~

Sans objet

TITRE 3

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLEES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A l'intérieur de cette zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- **des secteurs indicés « s »** présentant des conditions d'utilisations des sols plus restrictives en raison d'enjeux forts agricoles et paysagers ;
- **des sous-secteurs indicés « sv »** à caractère viticole, de parcelles en vignes ou au minimum s'inscrivant dans le périmètre de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée « vins de Savoie » ;
- **des secteurs indicés « z »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - de commerce
 - de bureau
 - d'habitat
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de caravanning ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de matériaux ;
- les constructions, installations et remblais, hors travaux de protection et ouvrages de franchissement :
 - dans une bande de 5 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre des ruisseaux repérés au Règlement graphique ;
 - dans une bande de 10 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre du Gargot et du Morbier.

- et plus particulièrement en **secteur indicé « s »** et **sous-secteur indicé « sv »** : toutes nouvelles constructions et installations.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis sous conditions, dans la zone A :

- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ;
- l'aménagement dans les volumes bâtis existants pour un usage de commerce à condition qu'il s'agisse d'un point de vente de la production agricole de l'exploitation ;
- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone ne porte pas atteinte à l'activité agricole et participe à l'aménagement de la zone ;
- les logements de fonction, à condition d'être strictement nécessaires à la surveillance des bâtiments d'exploitation agricole et qu'ils soient intégrés au volume principal du bâtiment d'exploitation. Le nombre de logement sera au maximum de un par bâtiment d'exploitation, avec une surface totale ne devant pas dépasser 50m² de SP.
- les annexes à l'habitation à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et accolées au volume bâti principal, et qu'elles présentent une emprise au sol de 25 m² maximum.

2. Sont admis sous conditions, **en secteur indicé « s »** et **sous-secteur indicé « sv »** :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- les aménagements dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher et sans changement de destination, à l'exception des deux celliers situés vers le hameau des Grangettes repérés pour leur valeur patrimoniale au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels le changement de destination est autorisé et une extension limitée à 30 m² de SP, non renouvelable ;
- les serres à condition qu'ils s'agissent de structures légères et démontables, et situées hors zone I1 du PPRI.

Risque d'origine naturelle : au niveau du secteur indicé « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (Cf. Document 4.5) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit. Toutefois, toutes les zones A n'ayant pas été intégralement étudiée, une zone A située hors du périmètre d'étude du PIZ ne pourra être considérée comme exempte de risque.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Les portails devront respecter un recul par rapport à la voie de manière à créer une zone de dégagement suffisante pour l'attente d'un véhicule et permettant une bonne visibilité sur le trafic.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage du matériel de déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

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

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux usées :

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

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau d'eaux usées domestiques avec le cas échéant les dispositifs de pré- traitement et de contrôle adaptés.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

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

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation. Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

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

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

4. Électricité, téléphone, câble :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1. Le recul minimum est fixé à **8 m** par rapport à l'axe ~~de la voie~~ **des départementales. Pour les autres voies ouvertes privées ou publiques à la circulation publique, le recul minimum est fixé à 6 m de l'axe.**

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

2. Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

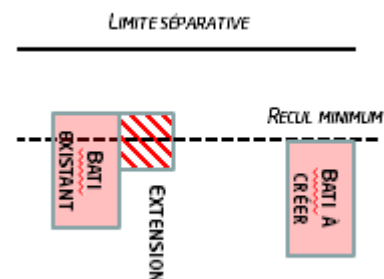
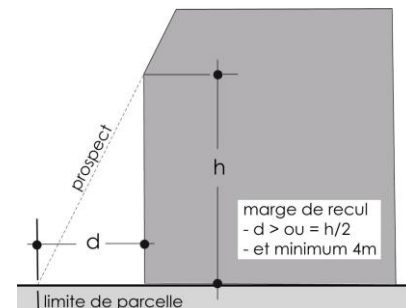
ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

2. Cette distance minimum ne s'applique pas dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant (cf illustration ci-contre) ;

3. Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.



ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

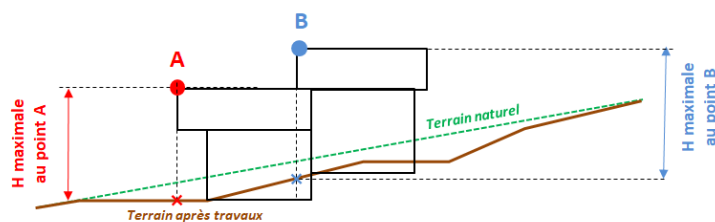
Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

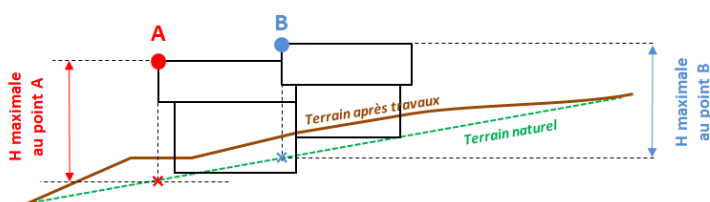
- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :



Terrain après travaux plus bas que terrain naturel :

⇒ Mesure de la hauteur de la construction à partir du terrain aménagé après travaux



Terrain après travaux plus haut que terrain naturel :

⇒ Mesure de la hauteur de la construction à partir du terrain naturel avant travaux

La hauteur « hors tout » ne doit pas excéder 12 m.

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

Exception faite des cheminées, tous les ouvrages techniques et autres superstructures, y compris panneaux utilisant l'énergie solaire, sont à prendre en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'Article R111-27 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (~~prendre rendez-vous avec le service de consultation architecturale de la commune~~).

Dans le cas des deux celliers repérés pour leur valeur patrimoniale au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, il convient de se référer à l'article 11 de la zone Ua pour connaître les prescriptions en matière de réhabilitation, intégrant les prescriptions spécifiques au hameau des Grangettes.

Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

1. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

2. Aspect des toitures :

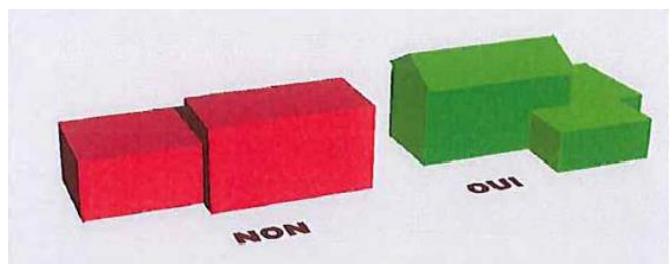
Les toitures à pans présenteront deux pans minimum avec une pente égale ou supérieure à 30%. La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

Les toitures ~~terrasses~~ plates sont autorisées pour les bâtiments principaux et les annexes (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents, à condition de présenter un aspect fini de terrasse accessible ou de toiture végétalisée.

Toutefois, dans le cas de construction principale, les toits plats ne seront autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Dans ce cas, les toits terrasses devront présenter par ailleurs une hauteur inférieure à l'égout de toiture de la partie du volume couverte par un toit à pans.

~~Au niveau d'un même ensemble bâti, les compositions mixtes – toitures à pans et toiture terrasse – sont autorisées.~~



En cas de toiture plate, le niveau de toiture (à minima sur la hauteur de la dalle et de l'acrotère) devra se démarquer sur la façade par un débord de toit. Les constructions principales devront éviter une architecture

monolithique.

Les constructions «tunnel» sont autorisées si elles répondent aux conditions mentionnées au niveau de l'article A2.

Pour les annexes isolées (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents, les toitures à un pan sont également autorisées, si ces éléments sont accolés au bâtiment principal, avec une pente de toit égale ou supérieure ~~30%~~ 20%.

Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en termes d'intégration architecturale.

3. Aspect des façades :

Elles doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les huisseries de couleur blanche sont autorisées.

4. Panneaux utilisant l'énergie solaires :

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux utilisant l'énergie solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit et devront être posés ou intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils pourront être également disposés sur châssis en cas de toiture terrasse : dans cette configuration, ils ne devront en aucun cas excéder la hauteur maximale autorisée pour les constructions (hauteur de l'acrotère dans le cas de toiture plate).

Ils sont également autorisés en façade, en garde-corps et en brise-soleil.

5. Aspect des clôtures et des murs :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

~~Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 et celle du mur bahut 0,50 m.~~

Les clôtures seront de type agricole, ou constituées de grilles ou grillages. Les murs bahut sont interdits. Elles ne devront pas excéder 1,70 m.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à :

- ~~pour~~ des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).
- des nécessités de fonctionnement de l'exploitation agricole (élevage particulier).

Dans le cas de murs en pierre existants, ceux-ci devront être maintenus, hors accès, et restaurés si nécessaire.

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra être constitué de blocs d'une dimension supérieure à 40/60 cm.

6. Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

Les équipements de climatisation et de chauffage devront être dissimulés et positionnés de manière adéquat tant pour des motifs d'ordre esthétique que pour engendrer le moins d'impact sonore vis-à-vis du voisinage.

D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera imposé 1 place de véhicule automobile pour 50 m² de surface de plancher, avec dans tous les cas deux places minimum par unité de logement.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

Au niveau de la zone A :

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces de stationnement doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N définit des secteurs naturels et forestiers qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **des secteurs indicés « p »** naturel patrimonial, correspondant aux parcs ou domaines associés aux châteaux et bâtisses remarquables présents sur la commune repérés aux motifs de leur intérêt culturel, historique ou écologique au titre du L123-1 7° du Code de l'Urbanisme. En dehors des propriétés situées au niveau du chef-lieu et l'IME St Réal, le secteur Np englobe également la partie bâtie ;
- **des secteurs indicés « r »** naturel remarquable, correspondant aux zones humides et leurs espaces fonctionnels ;
- **des secteurs indicés « u »** naturel bâti, correspondant à des secteurs existants d'habitat isolé, où sont autorisés l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.
- **des sous-secteurs indicés « z »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions à l'article N2, ci-dessous.
- les constructions, installations et remblais, hors travaux de protection et ouvrages de franchissement :
 - dans une bande de 5 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre des ruisseaux repérés au Règlement graphique ;
 - dans une bande de 10 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre du Gargot et du Morbier.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis sous conditions, dans la zone N :

- Les constructions agricoles sans possibilité de changement de destination à condition d'être liées à une exploitation en place implantée en zone N. Le nombre de bâtiments sera à limiter à 2 par exploitation ne pouvant excéder 40 m² d'emprise au sol par bâtiment et à condition que le tènement d'implantation présente au minimum 3300 m² de surface.
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et à la topographie des lieux, et ne compromette pas le fonctionnement de l'activité agricole ;
- les aménagements d'espaces publics à condition que cela participe à la valorisation touristique de la commune, s'intègre dans le paysage et à la topographie des lieux, et ne compromette pas le fonctionnement de l'activité agricole ;
- les terrains de camping à condition qu'ils participent à la valorisation de la zone, s'intègrent dans le paysage et à la topographie des lieux ;

- les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone ;
- les aménagements dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher et sans changement de destination ;
- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site.

Risque d'origine naturelle : au niveau des sous-secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les recommandations du Plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (Cf. Document 4.5) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit. Toutefois, toutes les zones N n'ayant pas été intégralement étudiée, une zone N située hors du périmètre d'étude du PIZ ne pourra être considérée comme exempte de risque.

2. Sont admis sous conditions, dans les secteurs indicés « p » :

- les interventions et aménagements y compris les accès sous réserve qu'ils participent à l'entretien du domaine (parc et bâtiments remarquables) et ne portent pas atteinte à la préservation de son intégrité paysagère ;
- les aménagements dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher et le changement de destination ;
- les constructions à usage touristique de type gîte, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant ;
- les annexes, dont les piscines, à condition que le bassin présente une emprise au sol maximum de 65 m², qu'elles s'intègrent dans le paysage du parc et à la topographie des lieux.

Permis de démolir : dans un souci de préservation de ce patrimoine, la démolition des éléments bâtis du secteur Np, repérés sur les documents graphiques au titre du L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

Risque d'origine naturelle : au niveau des sous-secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les recommandations du Plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (Cf. Document 4.5) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

3. Sont admis sous conditions, dans les secteurs indicés « u » :

- le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée, à condition que l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m² de SP, sauf si l'aménagement est réalisé dans le volume bâti existant, et alors il n'y a pas de limitation de Surface de Plancher, et à condition que les réseaux existants le permettent.
- les annexes à l'habitation à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sur la partie classée en Nu, et qu'elles présentent une emprise au sol maximum de 25m².

Risque d'origine naturelle : dans les sous-secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les recommandations du Plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (Cf. Document 4.5) et nécessitant la consultation du PIZ à proprement dit.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

4. Sont admis sous conditions, dans les **secteurs Nr** :

- les interventions d'entretien à condition qu'elles participent à l'équilibre environnemental et à la préservation des zones humides et de leurs espaces fonctionnels.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Les portails devront respecter un recul par rapport à la voie de manière à créer une zone de dégagement suffisante pour l'attente d'un véhicule et permettant une bonne visibilité sur le trafic.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage du matériel de déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

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

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de

respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

2. Eaux usées :

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

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

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

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation. Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

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

4. Électricité, téléphone, câble :

Les extensions de tous les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum est fixé à **8 m par rapport à l'axe de la voie des départementales**. Pour les autres voies ouvertes privées ou publiques à la circulation publique, le recul minimum est fixé à **6m de l'axe**.

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

Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous

réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

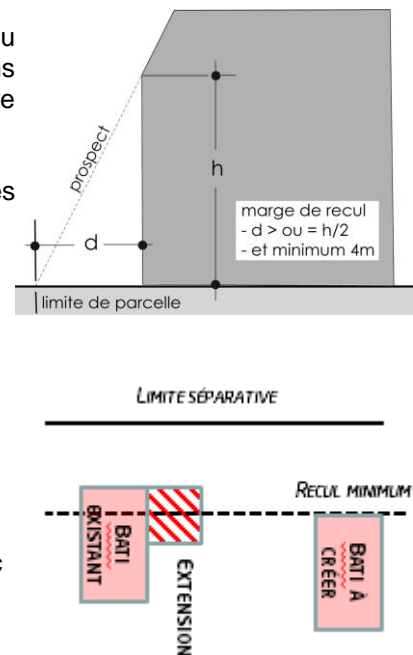
1. Bâtiment principal :

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

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

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

- d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ; (cf illustration ci-contre);
- de la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 20 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.



Les clôtures et murets ne sont pas soumis à ces reculs.

2. Annexes :

Les annexes **isolées** telles que garages, abris de jardin etc... peuvent s'implanter sans condition de recul.

Les bassins de piscines doivent être implantés avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

3. Implantation par rapport aux ruisseaux :

Lorsque la limite séparative est définie par un ruisseau, toute construction nouvelle, extension d'une construction existante et annexes doivent respecter un recul minimum :

- de 10 m de large à partir du haut des berges, de part et d'autre du Gargot et du Morbier.
- de 5 m par rapport à la limite haute des berges des autres ruisseaux

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nu, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Uc.

Dans le secteur Np, la hauteur « hors tout » des annexes non accolées aux bâtiments principaux ne doit pas excéder 3,5 m.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'Article R111-27 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (~~prendre rendez-vous avec le service de consultation architecturale de la commune~~).

1. Plus spécifiquement dans le secteur Np :

Une attention particulière sera portée à tout projet portant sur ces éléments bâtis qui font l'objet d'un repérage au titre du L123-1 7° du Code de l'Urbanisme, pour que soit préservé l'intégrité paysagère du domaine (parc, bâti, murs d'enceinte...).

Le caractère architectural des bâtiments devra ainsi être préservé :

- les matériaux de façades seront conservés ;
- les caractéristiques des toitures d'origine seront conservées tant dans leur implantation par rapport aux murs de façade que dans leur aspect. Toutefois des évolutions sont tolérées : aménagement de fenêtres de toit, installation de panneaux solaires.

2. Dans les secteurs Nu :

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Uc.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et en-dehors des voies privées ouvertes à la circulation publique ou qui pourraient être ensuite classées dans le domaine public, sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Dans le secteur Nu :

Les règles de stationnement qui s'appliquent sont celles de la zone Uc.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

Dans les secteurs Np et Nu, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement

paysager global, pour lequel :

- les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites ;
- les surfaces de stationnement doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite. ;
- les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.