

Légende

**Zones urbaines**

Zona UA secteurs de constructions anciennes

Zone UB secteurs centraux de forte densité

Zone UC secteurs d'habitat de moyenne densité

Zone UD secteurs d'habitat de faible densité

Zone UE secteurs d'activités

Zone UT secteurs liés au tourisme et à la santé

**Zones agricoles**

Zone NC secteur agricole

Zone NCh secteur agricole en zone humide

**Zones à urbaniser**

Zone INAc à vocation d'habitat à moyenne densité

Zone INAd à vocation d'habitat à faible densité

Zone INAe à vocation d'activité

Zone INAt à vocation touristique et de santé

Zone IINA d'urbanisation future non équipée

**Zones naturelles**

Zone ND secteur naturel

Zone NDL secteur naturel pour équipement de loisirs et sportif

Zone NDh secteur naturel en zone humide

Zone NB secteur naturel bâti

**Autres informations**

Emplacement réservé

Espace boisé classé

Servitude de projet

Périmètre ZAC

Nord

0100200300400 m

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2016

Le président Xavier Dullin

Département de la Savoie

Commune de Challes les Eaux

Plan d'Occupation des Sols

Règlement graphique

(1/3000)



**COMMUNE de CHALLES-LES-EAUX**  
**Département de la SAVOIE**



# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

Règlement après la modification n°8

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
communautaire du 29 septembre  
2016,

Le président, Xavier Dullin

**Règlement d'Urbanisme**





## Sommaire

<b>TITRE 1 - GENERALITES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ....</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA .....	7
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB .....	15
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC.....	23
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD .....	30
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE.....	37
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT .....	45
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>50</b>
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INA .....	50
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINA .....	53
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB .....	54
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND .....	60
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC.....	65







## TITRE 1 - GENERALITES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123.1 et suivants et R 123.1 et **suyvants du Code de l'Urbanisme**.

### Article 1 : champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHALLES LES EAUX, y compris sur le périmètre des ZAC des Drouilles, créée le 21 aout 2006 et du Centre, créée en juin 2007.

Il est accompagné de 2 plans : au 1/2 000· et 1/5 000.

### Article 2 : portée du règlement à l'égard des autres législations

**Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

L 111.9 et L 111.10 : opération d'utilité publique,

L 130.1 : espaces boisés classés,

R 111.2 : salubrité et sécurité publique,

R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,

R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,

R 111.8 : hygiène du milieu,

R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement,

R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,

R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 4.4 du plan.

3. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

4. Code de la Santé Publique, article L. 737: périmètre de protection de la source minérale « Reine du Soufre».

### Article 3 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones délimitées et repérées au plan par les indices suivants :

**ZONES URBAINES: ces zones font l'objet des articles du titre II.**

- Zone UA : définissant les ensembles de constructions anciennes réservés à l'habitat, aux activités et à tous services de forte densité.

Secteur UAAt : définissant les zones de bâti ancien à vocation hôtelière.

- Zone UB définissant les secteurs centraux de forte densité.

- Zone UC : définissant les zones urbaines de moyenne densité.

- Zone UD : définissant les zones d'extension de l'urbanisation de faible densité.

Secteur UDe : définissant une zone exclusivement affectée à des équipements publics.

Secteur UDe : définissant une zone plus dense à proximité du cimetière.

- Zone UE : définissant les zones d'activités artisanales et commerciales.

Secteur UEa: définissant la zone de l'Aérodrome.

Secteur UEd: définissant un secteur où les activités industrielles classées soumises à autorisation, le stockage non lié à une activité et les constructions à usage artisanal, agricole, commercial, d'habitat et les entrepôt sont interdits.



Secteur UEs : définissant un secteur où les activités industrielles, le stockage non lié à une activité et les constructions à usage artisanal, agricole, commercial, d'habitat et les entrepôts sont interdits.

- Zone UT : définissant les zones d'activités directement liées au thermalisme.

### **ZONES NATURELLES : ces zones font l'objet des articles du Titre III**

- Zone NA : définissant les zones non équipées (IINA) ou insuffisamment équipées (INA) réservées à l'urbanisation future organisée.

Elles comprennent des secteurs :

- INAc : zone de moyenne densité, habitat collectif et services,
- INAd: habitat individuel,
- INAe : activités artisanales et commerciales,
- INAt : zone d'urbanisation future réservée aux secteurs et constructions à vocation thermique, santé et touristique,
- IINA: zone d'urbanisation future à long terme.

- Zone NB : définissant les zones naturelles ordinaires non destinées à une urbanisation organisée.

- Zone ND : définissant les zones de sauvegarde de sites naturels, de protection contre les risques naturels ou nuisances.

Elles comprennent des secteurs :

- NDL : réservés à des installations, sportives et de loisirs.
- NDh : zones humides

- Zone NC : définissant les secteurs destinés à l'activité agricole

Elles comprennent des secteurs :

- NCh : zones humides et biotope

### **ESPACES BOISES CLASSES**

La liste et l'état parcellaire des espaces boisés classés figurent en annexe au présent règlement.

#### **Article 4 : adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou encore d'améliorer ses performances thermiques.

#### **Article 5 : définition**

**Annexes :** L'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines...).



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

#### Caractère des zones UA :

Les zones UA sont des zones de constructions anciennes réservées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur UA<sub>t</sub> est une zone réservée aux hôtels, ou résidences hôtelières à gestion collective.

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

#### **ARTICLE UA1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

##### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

##### 2. Sont notamment admis :

2.1. Les constructions à usage :

a/ d'habitation dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements ou de la surface de plancher. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements ou supérieur à 500 m<sup>2</sup> de Surface de plancher. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.

Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération

b/ hôtelier, para-hôtelier, maisons d'enfants,

c/ d'équipement collectif public ou privé,

d/ de commerce ou d'artisanat, à condition que les implantations ne soient pas sources de nuisances pour les autres vocations de la zone, et tant qu'elles n'apportent pas de gêne, incommodité, risque pour les biens et personnes environnants,

e/ de bureaux ou de services,

f/ de stationnement,

g/ les cliniques de jour et de nuit publiques ou privées.

h/ les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone et à condition qu'ils n'apportent pas de gêne, incommodité, risque pour les biens et personnes environnants.

2.2. Les équipements nécessaires aux services publics.

2.3. L'extension des installations soumises à autorisation et à déclaration existantes liées à des activités de service à la population résidente.



2.4. Les abris fixes et abris de jardins s'ils viennent en annexe d'une habitation existante sur le même îlot de propriété.

2.5. En cas de disparition par sinistre, les bâtiments peuvent être reconstruits dans leur volume initial, sous réserve, le cas échéant, de prescriptions particulières (recul par rapport aux voies).

2.6. En secteur UAt ne sont autorisés que les hôtels et résidences hôtelières sans changement de destination.

**3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

3.1 Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre des axes bruyants (RD 1006, RD 5) repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté interministériel du 6 octobre 1978).

3.2 Dans le périmètre de protection de la source minérale de la (« Reine du Soufre », toute demande de construction ou d'utilisation du sol est soumise à l'avis préalable du service gestionnaire.

**ARTICLE UA2- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

1. Les installations classées nouvelles.
2. Les bâtiments agricoles et d'exploitations forestières.
3. A l'exception de ceux autorisés à l'article UA 1 ci-dessus ;
  - a/ Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation qui ne constituent pas une annexe d'une habitation existante sur le même îlot de propriété.
  - b/ Les dépôt de ferrailles, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les campings-caravanings et les habitations légères et de loisirs.
6. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars.
7. Les affouillements ou exhaussements du sol non directement liés à une construction autorisée dans la zone, à une opération de travaux publics ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages.
8. En secteur UAt est interdite toute utilisation du sol non visée à l'article UA 1.2.6. et notamment tout changement de destination des établissements hôteliers existants.
9. Les constructions à usage industriel.
10. Les installations liées à l'élevage et au gardiennage des animaux.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.



3. Les voies nouvelles en impasse sont tolérées et doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. En cas de construction sur un terrain enclavé, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé au préalable sur les fonds de ses voisins conformément aux dispositions de l'article 682 et suivants du Code Civil.
5. Le nombre d'accès des véhicules sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.
6. 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.
7. En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.
8. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à assurer la visibilité. Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création, modification ou aménagement d'accès sur une voie publique.

## **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable

Toutes constructions, installations nouvelles ou aménagements avec changement de destination doit être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif.

#### 2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- Les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

#### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.



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.

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.

### 2.3. Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

### 3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements individuels seront enterrés.

## **ARTICLE UA5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions nouvelles et reconstructions pourront être édifiées à une distance fixée, d'une part, en fonction des besoins de la circulation et, d'autre part, de l'alignement déterminé par les constructions.
2. Une tolérance de 1 mètre pour toiture et débord de balcon est admise, sous réserve le cas échéant, de hauteur minimale par rapport à la voie.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures et murets.
4. Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, un débord sur domaine public pour les dispositifs d'isolation thermique pourra être accepté jusqu'à une épaisseur de 30 cm maximum.
5. En cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant, des implantations différentes pourront être prescrites.
6. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, cet ordre doit être poursuivi, sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur.

2. Dans le cas des constructions en ordre discontinu :

- Elles peuvent être implantées en limite seulement si les percements n'offrent ni vue, ni ouverture sur les fonds voisins (rappel Code Civil)
- Elles peuvent s'implanter avec un recul. La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit alors être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

3. Les annexes séparées du corps principal du bâtiment, ou en prolongement de celui-ci, doivent:

- soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi hauteur.
- soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 mètres, et la longueur n'excédera pas 10 mètres le long de la limite.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures et murets.

5. Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

6. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

7. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les parties enterrées des constructions. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la hauteur totale mesurée à l'aplomb de chaque point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur totale ne dépassera pas 14 mètres. à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Un étage supplémentaire en retrait est autorisé avec un recul minimum de 1 mètre. La hauteur totale ne devra pas dépasser 18 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.



## ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales

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

### Insertion du projet dans son environnement

Le dossier devra permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain - en application de l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme.

### Terrassements

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

### Clôtures

Les clôtures seront de préférence constituées de dispositifs à claire-voie. Un mur bahut de 0,50 mètre environ peut être réalisé. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Les murs de clôture peuvent être autorisés jusqu'à 1,60 mètre.

Les bétons seront peints ou enduits dans un ton gris ou sable.

Dans les carrefours, les clôtures et haies pourront être réglementées de façon plus restrictive.

Des prescriptions particulières peuvent également être imposées pour le dégagement des portails.

### ***Pour les bâtiments d'habitation (bâtiments dont 50% au moins de la Surface de plancher est affectée à l'habitation) :***

#### Toitures

- Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux.
- La pente de toit doit être au minimum de 30%.
- La couverture sera en ardoise naturelle ou artificielle, ou à défaut, en bardeau d'asphalte gris foncé ou tuile plate gris-foncé.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.
- En cas de toitures à pente les panneaux solaires seront intégrés à la toiture.

#### Façades

- La maçonnerie enduite est le matériau dominant en façades. On utilisera de préférence les enduits teintés dans la masse, dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnels. La nuance de teinte devra être précisée au dossier de permis de construire.

### **Complément pour les réhabilitations, transformations ou extensions des bâtiments d'habitation existants :**

- Les baies présenteront une proportion plus haute que large. Les encadrements de baies soulignés en peinture ou par des moulures seront maintenus. Les encadrements des baies nouvelles s'accorderont au caractère des percements existants.

- Les menuiseries en aluminium d'aspect naturel sont interdites. Les bois seront de teinte sombre, soit dans un ton dérivé de leur couleur bois naturel, soit peints de couleur foncée. Les volets pourront être traités en ton bois naturel, ou peints dans un ton gris-pastel.

#### Annexes

Non règlementées

### ***Pour les autres bâtiments :***

#### Toitures

- Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux.
- Les toitures présenteront des avant-toits. Les éléments de charpente apparents seront de préférence en bois.
- La couverture sera de couleur gris-foncée similaire à l'ardoise.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.
- En cas de toitures à pente les panneaux solaires seront intégrés harmonieusement à la toiture.

#### Façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des couleurs et des matériaux doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite. Les couleurs vives sont interdites.

#### Annexes

Non règlementées

### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement du ou des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est exigé:

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement et 1 place supplémentaire au-delà de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- b) Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- c) Pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- d) Pour les restaurants et les hôtels : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre: pour les hôtels-restaurants (les normes précédentes ne sont pas cumulatives; la règle applicable sera la plus contraignante),
- e) Pour les hôpitaux et les cliniques : 1 place pour deux lits,
- f) pour les salles de spectacles et de réunions ainsi que salles de jeux, etc ... : 1 place pour 5 sièges ou usagers,



g) Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres du premier, lesdites places de stationnement devant être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

4. En cas d'impossibilité technique de réaliser les dispositions contenues dans les alinéas 2 et 3, il peut être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

#### **ARTICLE UA13 - ESPACES VERTS – PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être maintenues en pleine terre et végétalisées.

En secteur UA1, les espaces boisés classés portés au plan et annexés au présent règlement sont à conserver et à protéger (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme). Hors espaces boisés classés, les sujets malades abattus devront être remplacés en nombre et en essence.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

### Caractère des zones UB

La zone UB correspond aux secteurs centraux de forte densité. Les zones UB constituent un espace de transition entre la partie centrale de la Commune et la périphérie.

Elles sont des secteurs compris dans l'espace central et en entrée de ville, au contact du centre-ville et des infrastructures majeures, de ses équipements, de ses commerces et de ses services et en bordure des axes majeurs de circulation.

Les zones UB sont des zones mixtes et de densité moyenne affectées à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces, services et activités nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec l'habitat.

Plusieurs sous-secteurs font l'objet de spécificité particulière, tout en conservant l'esprit et le caractère de la zone UB. Toutefois en l'absence d'indication réglementaire particulière ou d'indication graphique, les règles d'occupation des sols de ces sous-secteurs sont celles de la zone UB.

Le sous-secteur UB1 correspond à un secteur dense à l'angle des rues Charles Pillet et Docteur Vincent destiné à l'habitat locatif social (100% de l'habitat) et aux activités commerciales / services / petits équipements au niveau de la rue.

Le sous-secteur UB2 correspond à la partie Est (et basse) d'un grand îlot central du Centre-Ville, îlot délimité par la RD 1006 à l'Est, l'avenue Béatrice de Savoie au Sud, la rue Aristide Briand à l'Ouest, la rue Pillet au Nord. Ce secteur est dense et mixte puisqu'il regroupe de l'habitat (dont 30% minimum de logement locatif social), des commerces, services et équipements sur les espaces publics (rue, place ...).

Le sous-secteur UB3 correspond à la partie centrale du grand îlot central du Centre-Ville, qui fait l'objet d'une servitude de projet au titre de l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme. Dans l'attente de ce projet global, la constructibilité est strictement limitée à des extensions de petites tailles. Le projet d'ensemble sera à usage mixte regroupant l'habitat (dont 30% minimum de logement locatif social), des commerces, services et équipements.

Le sous-secteur UB4 correspond à la partie sud-est de l'îlot dit de Beauséjour. Il accueillera un îlot constructible destiné exclusivement à du logement locatif à vocation sociale.

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

### **ARTICLE UB1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

#### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures, est soumise à déclaration préalable (article L 422 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Sont notamment admis (sous réserve des dispositions du § 3 ci-dessous).

2.1. Les constructions à usage :

- d'habitation, dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements ou de la surface de plancher. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.



Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération

- d'hôtellerie ou de restauration,
- d'équipement collectif public ou privé,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et de services,
- d'annexes de l'habitation existante sur le même îlot de propriété.

En sous-secteur UB1, outre les autres usages cités ci-dessus autorisés, l'usage d'habitation n'est admis qu'à condition d'être entièrement voué à l'habitat locatif social.

En sous-secteur UB2, 30% minimum des logements seront du logement locatif social.

En sous-secteur UB3, 30% minimum des logements seront du logement locatif social.

En sous-secteur UB4, 100% des logements seront du logement locatif social.

2.2. Les bâtiments et ouvrages techniques liés aux services publics et aux établissements collectifs et les Installations d'intérêt général.

### 3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1. Les installations (commerces ou artisanat) qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants n'entraîneront pour le voisinage aucune nuisance.

3.2. En cas de disparition par sinistre, les bâtiments peuvent être reconstruits dans leur volume initial, sous réserve que leur utilisation ne soit pas contraire au statut de la zone et que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

3.3. Les installations classées, existantes, pourront être maintenues à leur emplacement actuel. Toutefois, elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension et lorsque, pour une raison quelconque, elles cesseront leur exploitation, les terrains et les bâtiments ne pourront être réaffectés à aucun usage autre que ceux autorisés.

3.4. Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des axes bruyants repérés au plan, des prescriptions d'isolation acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978). Axes bruyants type 1: RD 1006

3.5 Des prescriptions particulières pourront être imposées pour prendre en compte les risques d'inondation par le Nant de la Boissierette.

3.6 Dans le périmètre de protection de la source thermale (« Reine du Soufre ») toute demande de construction ou d'utilisation du sol est soumise à l'avis préalable du service gestionnaire (ARS).

3.7 Le sous-secteur UB3 faisant l'objet d'une servitude de projet (L123-2a du Code de l'Urbanisme), la constructibilité est, à titre conservatoire, limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UB2-- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article Z UB 1 et notamment :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages,
- les établissements ayant des activités nuisibles pour l'habitat,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les dépôts de toute nature,
- les abris ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe d'habitation existante sur le même îlot de propriété.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et du déneigement.

La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m. Une largeur supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

4. les accès directs sur les routes nationales, les routes départementales ou les voies communales importantes peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après la réalisation des aménagements nécessaires (carrefours, etc...).

5. En sous-secteur UB2, toute voirie d'accès direct sur la RD 1006 est interdite.

6. En sous-secteur UB4, l'accès se fera par l'impasse du gymnase

7. Le nombre d'accès des véhicules sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

8. 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.

9. En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

10. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à assurer la visibilité. Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création, modification ou aménagement d'accès sur une voie publique.

11. 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 UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable

Toutes les constructions, installations nouvelles ou aménagements avec changement de destination doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif.

#### 2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- Les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

#### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

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.

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.

#### 2.3. Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

### 3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements individuels seront enterrés.

## **ARTICLE UB5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Il n'est pas imposé de recul par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur de la façade du bâtiment ne pourra être supérieure à la largeur mesurée par rapport au front urbain en vis-à-vis de l'espace public.
2. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, rampes d'accès n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
  - aux clôtures et murets,
  - à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles dès lors que l'extension est implantée en retrait ou dans le prolongement de la façade sur rue.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.
2. Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété aboutissant aux voies, en cas d'adossement contre un bâtiment existant.
3. Les annexes séparées du corps principal du bâtiment, ou en prolongement de celui-ci, doivent :
  - soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi hauteur,
  - soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 mètres, et la longueur n'excédera pas 10 mètres le long de la limite.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures et murets.
5. Dans les sous-secteurs UB1, UB2, UB3 et UB4, les règles suivantes s'appliquent :
  - le recul des constructions par rapport aux limites séparatives doit être de 5 mètres minimum,
  - les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte,
  - pour les parties enterrées ou semi-enterrées, il n'est pas imposé de recul par rapport aux limites séparatives.
6. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les parties enterrées des constructions. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.
7. Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.



8. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

9. Dans les sous-secteurs UB1, UB2 UB3 et UB4, les règles suivantes s'appliquent :

- le recul des constructions par rapport aux limites séparatives doit être de 5m minimum,
- les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte,
- pour les parties enterrées ou semi-enterrées, il n'est pas imposé de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pour les façades offrant des ouvertures pour des pièces de vie principales (séjours, cuisines, chambres), la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction sur une même propriété doit être égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour les autres cas, les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

#### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la hauteur totale mesurée à l'aplomb de chaque point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximum est de 21 m. Cette hauteur est comptée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à son aplomb.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UB 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### Dispositions générales

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

##### Insertion du projet dans son environnement

Le dossier devra permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain ~ en application de l'article R 421.2 du Code de l'Urbanisme.

##### Toitures

###### - Toitures à pente :

- dans les cas de toitures à pente, la pente de toit doit être au minimum de 30 %,

- les toitures devront présenter des avant-toits,
- la couverture sera de couleur gris ardoise,
- les panneaux solaires seront intégrés à la toiture.

#### - Toits-terrasses :

Les toits-terrasses sont autorisés. Toutefois, les usages de ces toits-terrasses devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire: terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements publics.

#### Façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des couleurs et des matériaux doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite. Les couleurs vives sont interdites.

#### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie. Un mur-bahut de 0,50 mètre environ peut être réalisé. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

#### Annexes

Non règlementées

### **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1- Le stationnement du (ou des) véhicule(s) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2- Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement et 1 place supplémentaire au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les bureaux: 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les restaurants: 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- pour les hôtels-restaurants : 1 place par chambre.

Les normes précédentes ne sont pas cumulatives: la règle applicable sera la plus contraignante

- pour les établissements artisanaux: 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les salles de spectacles et de réunions ainsi que salles de jeux, etc : 1 place pour 5 sièges ou usagers.

Dans le secteur Centre et dans le cas d'opérations faisant l'objet d'une composition d'ensemble, des ajustements sont possibles par rapport à la règle générale. Ainsi, dans les sous-secteurs UB1, UB2 et UB4, il est exigé :

- pour le logement social : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée avec un minimum de 1 place par logement,

- pour le logement libre : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée avec un minimum de 1 place par logement,
- pour les activités / commerces / équipements / services (autres programmations que logement) : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

3-a) Les places de stationnement nécessaires à l'opération, telles que définies ci-dessus, seront aménagées :

- soit sur le terrain d'assiette de l'opération,
- soit sur un terrain situé à une distance maximale de 250 mètres du terrain d'assiette de l'opération en justifiant le cas échéant, d'un titre habilitant le constructeur à occuper ce terrain.

b) Il peut également être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme

4 - Local vélo, il est exigé :

- 1 m<sup>2</sup> de stationnement par logement,
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée de bureau et une place pour 10 emplois,
- 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée de surface commerciale,
- le local fera au minimum 4 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES VERTS - PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 200 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UB4, les arbres de hautes tiges plantés devront être à feuillage caduc pour préserver l'ensoleillement hivernal des logements.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

II n'est pas fixé de COS.

### **ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

### Caractère des zones UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat de moyenne densité et à leur environnement immédiat.

Elle est réservée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

### **ARTICLE UC1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

#### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures, est soumise à déclaration préalable (article L 422 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Sont notamment admis (sous réserve des dispositions du § 3 ci-dessous) :

##### 2.1. Les constructions à usage :

- d'habitation, dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements ou de la surface de plancher. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.

Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération,

- d'hôtellerie ou de restauration,
- d'équipement collectif public ou privé,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et de services,
- d'annexes de l'habitation existante sur le même îlot de propriété.

2.2. Les bâtiments et ouvrages techniques liés aux services publics et aux établissements collectifs et les installations d'intérêt général.

#### 3. Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1. Les installations (commerces ou artisanat) qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants n'entraîneront pour le voisinage aucune nuisance.

3.2. En cas de disparition par sinistre, les bâtiments peuvent être reconstruits dans leur volume initial) sous réserve que leur utilisation ne soit pas contraire au statut de la zone et que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

3.3. Les installations classées, existantes, pourront être maintenues à leur emplacement actuel.

Toutefois, elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension et lorsque, pour une raison quelconque, elles cesseront leur exploitation, les terrains et les bâtiments ne pourront être réaffectés à aucun usage autre que ceux autorisés.

3.4. Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre des axes bruyants repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978).

Axes bruyants type I: RD 1006, et axes bruyants type II : RD 5 et RD9.

3.5 Des prescriptions particulières pourront être imposées pour prendre en compte les risques d'inondation par le Nant de la Boisserette.

3.6 Dans le périmètre de protection de la source thermale « Reine du Soufre » toute demande de construction ou d'utilisation du sol est soumise à l'avis préalable du service gestionnaire.

## **ARTICLE UC2-- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article UC 1 et notamment:

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages,
- les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les dépôts de toute nature,
- les garages ou abris isolés qui ne constituent pas une annexe d'habitation existante sur le même îlot de propriété.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et du déneigement.

La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres Une largeur supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

4. Les accès directs sur les routes nationales, les routes départementales ou les voies communales importantes peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après la réalisation des aménagements nécessaires (carrefours, etc...).

5. Le nombre d'accès des véhicules sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

6. En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

7. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à assurer la visibilité. Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création, modification ou aménagement d'accès sur une voie publique.

8. 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 et les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable

Toutes les constructions, installations nouvelles ou aménagements avec changement de destination doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif.

#### 2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- Les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

#### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

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.

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.

### 2.3. Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

### 3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements individuels seront enterrés.

## **ARTICLE UC5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Il n'est pas imposé de recul par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur de la façade du bâtiment ne pourra être supérieure à la largeur mesurée par rapport au front urbain en vis-à-vis de l'espace public.

2. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, rampes d'accès n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- aux clôtures et murets,
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles dès lors que l'extension est implantée en retrait ou dans le prolongement de la façade sur rue.

## **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle, au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

2. Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas d'adossement contre un bâtiment existant sur une propriété voisine implanté en limite séparative ou en cas de création de maisons groupées sur deux parcelles contiguës.

3. Les annexes séparées du corps principal du bâtiment, ou en prolongement de celui-ci, doivent :

- soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi hauteur,
- soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 mètres, et la longueur n'excédera pas 10 mètres le long de la limite.

4. L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments. Les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures et murets.

5. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les parties enterrées des constructions. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

6. Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

7. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pour les façades offrant des ouvertures, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction sur une même propriété doit être égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour les autres cas, les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

#### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la hauteur totale mesurée à l'aplomb de chaque point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximum est de 17 m. Cette hauteur est comptée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à son aplomb. La hauteur à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 13 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### Dispositions générales

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

##### Insertion du projet dans son environnement

Le dossier devra permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain en application de l'article R 421.2 du Code de l'Urbanisme.

### Toitures

- Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes non contiguës.
- La pente de toit doit être au minimum de 30%.
- Les toitures devront présenter des avant-toits.
- La couverture sera de couleur gris ardoise.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.
- En cas de toitures à pente les panneaux solaires seront intégrés harmonieusement à la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures des équipements publics.

### Façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des couleurs et des matériaux doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite. Les couleurs vives sont interdites.

### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie. Un mur-bahut de 0,50 mètre environ peut être réalisé. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

### Annexes

Non règlementées

## **ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

a/ II est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place par logement et 1 place supplémentaire au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les restaurants et les hôtels : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre: pour les hôtels-restaurants, (les normes précédentes ne sont pas cumulatives: la règle applicable sera la plus contraignante),
- pour les établissements artisanaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les salles de spectacles et de réunions, ainsi que les salles de jeux : 1 place pour 5 sièges ou usagers.



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

b/ En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC13 - ESPACES VERTS - PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être maintenues en pleine terre et végétalisées.

Les espaces boisés classés portés au plan et annexés au présent règlement sont à conserver et à protéger (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme). Hors espaces boisés classés, les sujets malades abattus devront être remplacés en nombre et en essence.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE UC15 - DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

### Caractère des zones UD

Les zones UD correspondent à des zones d'extension urbaine destinées à recevoir des habitations de faible densité ainsi que des activités non nuisantes.

Dans ces zones, la construction d'hôtels, d'établissements para-hôtelières et de maisons d'enfants est admise.

Il est distingué un secteur UDe destiné uniquement à des équipements publics et logements de fonction correspondants.

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

### **ARTICLE UD1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

#### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Sont notamment admis

2.1. Les constructions à usage :

- d'habitation, dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements ou de la surface de plancher. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.

Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

- hôtelier, para-hôtelier, maisons d'enfants,
- d'équipement collectif, public ou privé,
- de commerce ou d'artisanat associé à l'habitation,
- de bureaux ou de services,
- les cliniques de jour ou de nuit publiques ou privées.

2.2. Les lotissements à usage d'habitation.

2.3. Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires aux constructions admises dans la zone et aux aménagements paysagers qui y sont liés.

2.4. Les garages, abris fixes et abris de jardins s'ils viennent en annexe d'une habitation existante sur le même îlot de propriété.

2.5. En cas de disparition par sinistre, les bâtiments peuvent être reconstruits dans leur volume initial, sous réserve le cas échéant, de prescriptions particulières (recul par rapport aux voies).

2.6. En secteur UDe, ne sont autorisés exclusivement que des équipements publics et les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des équipements autorisés.

3. Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des axes bruyants (RN 6 et RD 5), des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté ministériel du 6 octobre 1978).

3.2 Des prescriptions particulières pourront être imposées pour prendre en compte les risques d'inondation par le Nant de la Boisserette.

3.3 Dans les périmètres de protection des sources de Triviers et de la «Reine du Soufre », toute demande de construction ou d'utilisation du sol est soumise à l'avis préalable des services gestionnaires.

## **ARTICLE UD2-- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. Les installations classées nouvelles.
2. A l'exception de ceux visés à l'article UD1 ci-dessus :
  - a/ Les abris fixes ou mobiles et annexes utilisés ou non pour l'habitation, qui ne constituent pas une annexe d'habitation existante sur le même îlot de propriété.
  - b/ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les campings-caravanings.
5. Le stationnement isolé des caravanes.
6. Les constructions à usage exclusif d'artisanat et de commerce autres que celles autorisées à l'article UD1.
7. La création et l'extension des étables.
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages, ou constituant un obstacle à l'écoulement des crues (servitude de passage pour l'entretien des berges).
9. En secteur UDe : en plus des interdictions ci-dessus, toute habitation autre que les logements de fonction autorisés à l'article UD1 et toute construction hôtelière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.
3. Les voies nouvelles en impasse sont tolérées et doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules les utilisant régulièrement et aux véhicules de sécurité de faire aisément demi-tour.
4. En cas de construction sur un terrain enclavé le propriétaire doit obtenir un passage aménagé au préalable sur les fonds de ses voisins conformément aux dispositions de l'article 682 et suivant du Code Civil.



5. Un seul accès sur une voie donnée doit être autorisé par parcelle. Il pourra en être de même dans le cas d'une opération intéressant plusieurs parcelles.
6. L'accès direct des parcelles riveraines sur la RD 1006 est interdit.
7. Le nombre d'accès des véhicules sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.
8. 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.
9. En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.
10. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à assurer la visibilité. Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création, modification ou aménagement d'accès sur une voie publique.

## **ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif.

#### 2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- Les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

#### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

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.

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.

### 2.3. Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

### 3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements individuels seront enterrés.

## **ARTICLE UD5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions principales devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite parcellaire des places ou voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

2. *Débords* : Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toitures, les balcons, les auvents et les oriels au-dessus d'une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au niveau de la limite de référence.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- aux clôtures et murets,
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles dès lors que l'extension est implantée en retrait ou dans le prolongement de la façade sur rue.

4. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

2. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

3. Les annexes séparées du corps principal du bâtiment, ou en prolongement de celui-ci, doivent être établie :

- soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi hauteur,

- soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 mètres, et la longueur n'excédera pas 10 mètres le long de la limite.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures et murets.

5. Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas d'adossement contre un bâtiment existant sur la propriété voisine implanté en limite séparative, dans la limite du gabarit équivalent à la construction voisine existante ou en cas de création de maisons groupées sur deux parcelles contiguës.

6. Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

7. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

8. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les parties enterrées des constructions. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

#### **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la hauteur totale mesurée à l'aplomb de chaque point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.

Sur toute l'étendue de la zone UD la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture pour les habitations
- 12 mètres hors tout pour les hôtels, les établissements para-hôteliers, les maisons d'enfant, et équipements publics.

Dans tous les cas, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel au point le plus aval de la construction.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### Dispositions générales

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

### Insertion du projet dans son environnement

Le dossier devra permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain en application de l'article R 421.2 du Code de l'Urbanisme.

### Terrassements

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits. Les murets de clôture ne doivent pas servir de soutènement pour dominer les parcelles voisines.

### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie. Un mur-bahut de 0,50 mètre environ peut être réalisé. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Dans les carrefours, les clôtures et haies pourront être réglementées de façon plus restrictive.

Des prescriptions particulières peuvent également être imposées pour le dégagement des portails.

## ***Pour les bâtiments d'habitation***

### Toitures

- Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.
- La pente de toit doit être au minimum de 30 %.
- La couverture sera en ardoise naturelle ou artificielle, ou à défaut, en bardeau d'asphalte gris foncé ou tuile plate gris-foncé.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.
- En cas de toitures à pente les panneaux solaires seront intégrés à la toiture.

### Façades

- La maçonnerie enduite est le matériau dominant en façades. La nuance de teinte devra être précisée au dossier de permis de construire.

### Annexes

Non règlementées

## ***Pour les autres bâtiments***

### Toitures

- Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux
- Les toitures présenteront des avant-toits, Les éléments de charpente apparents .seront de préférence en bois,
- La couverture sera de couleur gris-foncé similaire à l'ardoise.
- Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées.

### Façades

Les façades doivent présenter un aspect fini. Le choix des couleurs et des matériaux doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.



Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite. Les couleurs vives sont interdites.

#### **ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- b) pour les commerces autorisés : 1 place pour 23 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- c) pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- d) pour les restaurants et les hôtels : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre (pour les hôtels-restaurants, les normes précédentes ne sont pas cumulatives, la règle applicable sera la plus contraignante),
- c/ pour les établissements artisanaux autorisés : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- f) pour les hôpitaux, les cliniques et maisons d'enfants : 1 place pour deux lits,
- g) pour les salles de spectacles et de réunions ainsi que salles de jeux, etc ... : 1 place pour 5 sièges ou usagers.

#### **ARTICLE UD13 - ESPACES VERTS - PLANTATIONS**

Lors de toute autorisation sur l'occupation du sol les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être maintenues en pleine terre et végétalisées.

Les espaces boisés classés portés au plan et annexés au présent règlement sont à conserver et à protéger (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme). Hors espaces boisés classés, les sujets malades abattus devront être remplacés en nombre et en essence.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UD15 - DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

### Caractère des zones UE

Cette zone correspond à des secteurs d'activités existantes ou destinées à recevoir des nouvelles installations à caractère industriel, artisanal, commercial ou des équipements de nature scientifique ou technique.

Le secteur UEa correspond aux activités directement liées à l'Aérodrome.

Les secteurs UEd et UEs correspondent aux secteurs de la ZAC des Drouilles.

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

### **ARTICLE UE1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

#### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Sont notamment admis :

2.1. Les constructions à usage :

- a) d'équipement collectif public ou privé,
- b) de commerce ou d'artisanat,
- c) de bureaux ou de services,
- d) industriel,
- e) d'entrepôts commerciaux,
- f) hôtellerie et restauration.

2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

2.3. Les constructions à usage d'habitat à condition d'être d'une part destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée, et d'autre part inscrites dans le volume de la construction à usage d'activités. L'habitat est limité à un seul logement d'une surface de plancher maximum de 30 m<sup>2</sup>.

2.4. Les lotissements à usage d'activités économiques.

2.5. L'extension et l'aménagement des logements et hôtels existants.

2.6. Les dépôts d'hydrocarbures pour les stations-services.

2.7. En secteur UEa, ne sont autorisées que les constructions directement liées aux activités aéronautiques et logements de fonction correspondants ainsi qu'aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.8. En secteur UEd, les activités industrielles sont autorisées que si elles ne nécessitent pas d'autorisation.

2.9. En secteur UEs, les installations classées, en relation avec un établissement de santé sont autorisées ; celles-ci devront, préalablement au dépôt de permis de construire, faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation classée auprès de la DIRE.

2.10. En secteur UEd et UEs, sont autorisées les activités commerciales à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment et ne représentent pas plus de 10 % de la surface de plancher réalisé en RDC.

3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre des axes bruyants (RD 1006 - RD 5), des prescriptions d'isolation acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire- (arrêté ministériel du 6 octobre 1978). En secteur UEd dans les bandes de 30m et 100 m situées respectivement de part et d'autre des axes bruyants RD5 et RD9.

3.2 Des prescriptions particulières pourront être imposées pour prendre en compte les risques d'inondation par le Nant de la Boisserette et la Mère.

## **ARTICLE UE2-- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. Toutes les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE ci-dessus.
2. L'ouverture de toute carrière.
3. Les abris de jardins fixes ou mobiles.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
5. Les campings-caravaning.
6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages, ou constituant un obstacle à l'écoulement des crues (servitude de passage pour entretien des berges).
7. En secteur UEa, toute construction non directement liée à l'activité aéronautique.
8. En secteur UEd et UEs, les constructions à usage artisanal, agricole, commerciale, d'habitat et d'entrepôt ainsi que tous types de stockage non liés à une activité sur le site.
9. En secteur UEd, les installations classées soumises à autorisation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.
3. En cas de construction sur un terrain enclavé, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé au préalable sur les fonds de ses voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du Code Civil ainsi que des articles suivants.
4. Les voies nouvelles en impasse sont tolérées et doivent être dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
5. Les accès directs sur les routes nationales, les routes départementales ou les voies communales importantes peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après la réalisation des aménagements nécessaires (carrefours, etc...).

6. Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être trouvés sur les fonds même.

7. En secteur UEd et UEs, l'accès aux lots se fera exclusivement par les voies internes de la zone.

## **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable

Toutes les constructions, installations nouvelles ou aménagements avec changement de destination doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif.

#### 2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- Les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

#### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

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.

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.

- En secteur UEd et UEs, La rétention des eaux pluviales sera réalisée sur les parcelles afin de recueillir un volume égal à celui de la crue décennale. Un dispositif de traitement et de prévention des pollutions accidentelles sera mis en œuvre avant le



raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales mis en place par l'aménageur. Dans la mesure où ces dispositions sont satisfaites, un débit de fuite maximum de 16l/s/hectare est autorisé.

### 2.3. Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

### 3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements individuels seront enterrés.

## **ARTICLE UE5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non règlementé

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés au plan.

En l'absence d'indications au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 5 mètres pour les voies communales et rurales,
- 10 mètres pour les routes départementales,

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- aux clôtures et murets,
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles dès lors que l'extension est implantée en retrait ou dans le prolongement de la façade sur rue.

En secteur UEd et UEs, l'implantation doit être conforme aux retraits portés sur le PAZ. Ces distances sont mesurées au nu des murs de la construction, sans prise en compte des saillies. Sont considérées comme saillies, les débords de toitures, les acrotères, les escaliers extérieurs (de secours ou non), les balcons, les oriels ...

Les emprises des saillies sont limitées à une profondeur de 1 mètre.

## **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres. Les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Toutefois, il est possible de construire en limite, dans le cas d'appui contre bâtiment existant (murs coupe-feu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures et murets.

En secteur UEd et UEs, l'implantation des constructions devra être conforme aux retraits portés sur le plan de zonage. Certains retraits figurant sur le document graphique déterminent ainsi les constructions. En cas de non-représentation graphique, conformément à l'article R 111.18 du Code de l'Urbanisme, l'implantation pourra alors être réalisée en limite séparative, sinon à une distance égale à H/2 avec un minimum de 5 mètres devra être respecté. Ces distances sont mesurées au nu des murs de la construction.

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

En secteur UEd et UEs, sans objet.

#### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

Le rapport de la surface au sol des constructions à la surface du terrain ne doit pas dépasser 70 %.

En secteur UEd et UEs, sans objet.

#### **ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la hauteur totale mesurée à l'aplomb de chaque point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres hors tout, mesurée par rapport au terrain naturel à son aplomb.

En secteur UEd, cette hauteur maximale ne comprend pas les édifices techniques liés à la construction, qui ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

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

En secteur UEs, La hauteur des constructions sera limitée à 20 mètres. Cette hauteur maximale ne comprend pas les édifices techniques liés à la construction, qui ne devront pas eux-mêmes excéder une hauteur de 3 mètres.

#### **ARTICLE UE11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dispositions générales**

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

### Insertion du projet dans son environnement

Le dossier devra permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain ~ en application de l'article R 421.2 du Code de l'Urbanisme.

### Toitures

La couverture sera en matériau de couleur gris foncé.

### Façades

Toutes les façades doivent présenter un aspect fini. Les parties de façades en maçonnerie d'agglomérés seront enduites. Les nuances de teintes d'enduits, de peintures, et de bardages devront être précisées au dossier de permis de construire.

Les façades des établissements situés le long de la RD 1006 devront avoir un aspect de "vitrine" particulièrement soigné.

Pour information, il est rappelé que les enseignes devront être conformes au règlement de publicité de la commune.

### Clôtures

Les clôtures ne sont en aucun cas obligatoires. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et ne devront pas gêner la visibilité le long des voies (notamment dans les carrefours).

En secteur UEd et UEs, elles seront implantées à même le sol.

### Plantations

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

Le plan de plantations (position et essences) sera présenté au plan-masse dans le dossier de permis de construire.

### Tenue de constructions et des abords

Les constructions, qu'elles qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être entretenus et aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect des agglomérations ne s'en trouvent pas altérés.

Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

En secteur UEd et UEs, les coffrets de distribution de réseaux techniques (électricité, gaz...) devront être intégrés à la construction et les édifices techniques devront être réalisés de manière à éviter les effets de superstructures surajoutées.

## **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Il est exigé:

- a) pour les constructions à destination **artisanale ou industrielle**, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé. Il doit être suffisant au regard des activités développées sur le site,
- b) pour la partie des constructions à destination de **commerce**, 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) pour la partie des constructions à destination de **restauration** ou d'**hôtellerie** :
  - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 2 chambres,
  - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.Pour les hôtels-restaurants, les règles ne sont pas cumulatives. La règle applicable sera la plus contraignante.
- d) pour les constructions à destination de **bureau**, 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- e) pour la partie de la construction à destination d'**habitation**, 1 place de véhicule automobile par logement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres du premier, lesdites places de stationnement devant être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

4. En secteur UEd, compte tenu de l'offre publique de stationnement, les places qui seront obligatoirement créées sur les parcelles privées devront être réalisées en sous-sol des constructions à l'exception des places réservées aux handicapés. Pour les vélos, un emplacement ou un local sécurisé devra être réalisé sur chaque parcelle.

5. En secteur UEs, les places de stationnement sont autorisées sur les parcelles privées à raison d'une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ARTICLE UE13 - ESPACES VERTS - PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations seront réalisés de façon à favoriser l'ambiance et la qualité de la zone. Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations ou manœuvres doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Les aires de stockage extérieur doivent être intégrées à la conception architecturale des constructions et en particulier être closes par un dispositif de protection visuelle vis-à-vis des limites séparatives et du domaine public.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies mono spécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

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

Les limites du terrain avec celles des autres zones U, des zones NC et ND seront plantées de haies ou d'arbres de hautes tiges de façon à assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.



En secteur UEd :

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être engazonnées et plantées d'espèces de végétaux variés et indigènes, les haies mono spécifiques sont interdites.

Les marges de recul en limite des zones bâties riveraines, devront être engazonnées et plantées d'arbustes de nature indigène et variée d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

La marge de recul en bordure de la RD 5 devra être engazonnée et plantée d'arbres de hautes tiges et d'arbustes de nature variée et d'essences locales.

Les marges de recul situées le long du chemin des Drouilles et le long de la voirie principale du côté Ouest devront être plantées d'arbres de hautes tiges et d'arbustes de nature variée et d'essences locales.

En secteur UEs :

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être engazonnées et plantées d'espèces de végétaux variés et indigènes, les haies mono-spécifiques sont interdites. La densité des arbres de hautes tiges devra être de un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de surface disponible, hors parkings et voiries.

Les marges de recul en limite des zones UD et NB devront être engazonnées et plantées d'arbustes de nature indigène et variée d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les marges de recul situées le long du chemin des Drouilles et le long de la voirie principale du côté Ouest devront être plantées d'arbres de hautes tiges et d'arbustes de nature variée et indigène.

Un arbre de haute tige, nature variée et indigène devra être planté pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées en espaces homogènes.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UE 3 à UE 13.

En secteur UEd, la Surface de Plancher autorisée est de 39 560 m<sup>2</sup>.

En secteur UEs, la Surface de Plancher autorisée est de 32 000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UE15 - DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

### Caractère des zones UT

La zone UT correspond aux secteurs et constructions à vocation thermique, santé et touristique. A ce titre, elles regroupent des équipements centraux tournés autour de ces vocations spécifiques.

Elle concentre des lieux et bâtiments emblématiques de la Commune et regroupe les installations fondamentales et moteurs du développement de Challes-Les-Eaux : l'axe thermal / santé / tourisme.

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

### **ARTICLE UT1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

#### 1. Rappels :

- 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).
- 1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

#### 2. Sont notamment admis :

- la construction d'établissements directement liés à l'exploitation du thermalisme,
- les résidences thermales, et résidences hôtelières,
- les cliniques de jour et de nuit, publiques ou privées,
- les équipements collectifs publics ou privés,
- les commerces directement liés au thermalisme,
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de destination,
- en cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments existants dans leur volume initial.

#### 3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 3.1. Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre des axes bruyants (RD 1006) repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustiques pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté interministériel du 6 octobre 1978).
- 3.2. Dans le périmètre de protection de la source minérale de la « Reine du Soufre », toute demande de construction ou d'utilisation du sol est soumise à l'avis préalable du service gestionnaire.

## **ARTICLE UT2- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Sont interdits :

Toutes les constructions non visées à l'article UT1 ci-dessus et notamment :

1. Le changement de destination des bâtiments existants.
2. Toute construction à usage d'habitation.
3. Les installations classées nouvelles.
4. Les campings-caravanings.
5. Tout dépôt quel qu'il soit.
6. Les abris de jardins et garages isolés.
7. Les carrières.
8. Les affouillements et exhaussements du sol non strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone, à une opération de travaux publics et aux aménagements paysagers qui y sont liés, ou constituant un obstacle à l'écoulement des eaux.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UT3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.
3. Les voies nouvelles en impasse sont tolérées et doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif.

##### 2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.
- Les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

## 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

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.

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.

## 2.3. Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

## 3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements individuels seront enterrés.

## **ARTICLE UT5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 10 mètres pour les routes départementales,
- 5 mètres pour les voies communales,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- aux clôtures et murets,
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles dès lors que l'extension est implantée en retrait ou dans le prolongement de la façade sur rue.



## **ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres. Les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures et murets.

## **ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

## **ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la hauteur totale mesurée à l'aplomb de chaque point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne devra pas dépasser 12 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel au point le plus aval de la construction.

## **ARTICLE UT11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### Dispositions générales

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

### Insertion du projet dans son environnement

Le dossier devra permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain en application de l'article R 421.2 du Code de l'Urbanisme.

### Toitures

- Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes non contiguës, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'une recherche architecturale affirmée (toiture cintrée, couverture cuivre ...). Les toitures terrasses peuvent être admises et végétalisées si elles ne sont pas accessibles.
- La pente de toit doit être au minimum de 30 %.
- La couverture sera en ardoise naturelle ou artificielle, ou à défaut, en matériau plan gris foncé (bardeau ou tuile plate).

### Façades

Toutes les façades doivent présenter un aspect fini. Le choix des couleurs et des matériaux doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite. Les couleurs vives sont interdites.

### Annexes

Non règlementées

### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie. Un mur-bahut de 0,50 mètre environ peut être réalisé.

La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

## **ARTICLE UT12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement du ou des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est exigé :

- a) pour les hôtels et résidences thermales : 1 place par chambre,
- b) pour les hôpitaux et les cliniques : 1 place pour deux lits,
- c) pour les salles de spectacles et de réunions ainsi que salles de jeux. etc... : 1 place pour 5 sièges ou usagers,
- d) pour les bars et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.,
- e) pour les commerces autorisés : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **ARTICLE UT13 - ESPACES VERTS**

Les espaces boisés classés portés au plan et annexés au présent règlement sont à conserver et à protéger (article 130.1 du Code de l'Urbanisme).

Hors espaces boisés classés, l'implantation des constructions nouvelles ou d'extensions, des voies, des parkings et réseaux enterrés, doit se faire avec le plus grand soin pour la préservation des arbres existants. Les arbres à abattre devront être remplacés en respectant les variétés d'alignement et choisis dans des essences nobles de parcs.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants et pour la réalisation d'équipements publics : application des articles UT 3 à UT 13.

### **ARTICLE UT15 - DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INA

Les zones INA recouvrent des terrains vierges ou peu occupés sur lesquels un équipement de caractéristiques suffisantes ne peut être réalisé dans l'immédiat, mais qui sont réservés en vue d'une urbanisation future organisée.

#### Caractère des zones INA :

La zone INA comprend des secteurs qui peuvent être urbanisés, soit par la création d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les zones concernées par une servitude de projet (INAE, INAD et INAC du centre-ville) soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement pour les zones INAC de « Saint Vincent » et INAT « les sétérées ».

Dans le cadre de la réglementation en vigueur une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques, qui fasse l'objet d'une compensation évaluée par la commune.

- Le secteur INAC délimite une zone réservée à l'habitat de moyenne densité.
- Le secteur INAD délimite une zone réservée à l'habitat de faible densité,
- Le secteur INAE délimite une zone réservée aux activités économiques,
- Le secteur INAT délimite une zone réservée aux secteurs et construction à vocation thermale, santé et touristique.

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

#### **ARTICLE INA1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

##### 1. Rappels:

- 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Dans les secteurs frappés de la servitude d'attente d'un projet d'aménagement global (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) identifiés sur les documents graphiques, et tant que cette servitude n'est pas levée, sont autorisées les constructions et installations ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitées des constructions existantes d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après : (sous réserve des conditions fixées au §3 ci-après) :

##### 2.1) En secteur INAC :

- Les occupations du sol admises à l'article UC 1.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants et leur changement de destination.

##### 2.2) En secteur INAD :

- Les travaux d'amélioration, d'extension et d'aménagement des bâtiments existants et leur changement de destination.

- Les occupations du sol admises à l'article UD 1, à l'exception des abris fixes et abris de jardins sauf s'ils viennent en annexe d'une habitation existante sur le même îlot de propriété.

#### 2.3) En secteur INAe :

Les opérations d'ensemble à usage d'activités économiques incluant les occupations du sol admises à l'article UE 1.

#### 2.4) En secteur INAt :

Les équipements d'intérêt collectif et les constructions liés au thermalisme, à la santé, et au tourisme.

### 3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1) Les équipements publics desservant le terrain devront être adaptés à l'importance de l'opération projetée,

3.2) Pour les secteurs INAe, les installations classées doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

3.3) Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre des axes bruyants (RD 1006 - RD 5) repérés aux plans, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978).

3.4) En INAc, dans le périmètre de protection de la source minérale de la « Reine du Soufre », toute demande de construction ou d'utilisation du sol est soumise à l'avis préalable du service gestionnaire.

3.5) En secteur INAe, des prescriptions particulières pourront être imposées pour prendre en compte les risques d'inondation par le Nant de la Boisserette et la Mère.

## **ARTICLE INA2- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Sont interdits :

- 1) En INAc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol visés à l'article UC2.
- 2) En INAd, les modes d'occupation et d'utilisation du sol visés à l'article UD 2 ainsi que les abris fixes et les abris de jardins sauf s'ils viennent en annexe d'une habitation existante sur le même îlot de propriété.
- 3) En INAe, les modes d'occupation et d'utilisation du sol visés à l'article UE2.
- 4) En secteur INAt, les modes d'occupation et d'utilisation du sol visés à l'article UT2

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1NA3 à 1NA13**

Les règles applicables dans les secteurs 1 NA sont celles des zones U de référence, soit:

Secteur INAc : UC 3 à UC 13

Secteur INAd : UD 3 à UD 13

Secteur INAe : UE 3 à UE 13

Secteur INAt : UT 3 à UT 13

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1NA15 - DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IINA**

### Caractère des zones IINA :

La zone IINA correspond à des terrains non équipés réservés à une urbanisation future.

Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'à l'occasion d'une modification du plan d'occupation des sols ou création de ZAC.

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

#### **ARTICLE IINA1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

##### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1. Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

2.2. Les travaux d'intérêt général.

2.3. La reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions et installations existantes, y compris agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

##### 3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre des axes bruyants (RD 1006 - RD 5) repérés aux plans, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 - modifié le 23 février 1983).

#### **ARTICLE IINA2-- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NA 1 sont interdites, notamment les défrichements et abattages d'arbres.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE IINA3 à IINA13**

Sans objet.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE IINA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE IINA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

### Caractère des zones NB :

Les zones NB correspondent à des terrains non équipés et non susceptibles de l'être, n'étant pas destinés à une urbanisation organisée. Toutefois, aucun souci de protection du site n'interdit complètement la construction qui pourra se réaliser au coup par coup sous forme d'habitat diffus.

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

### **ARTICLE NB1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

#### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Sont notamment admis :

2.1. Les constructions à usage d'habitation comprenant au plus deux logements dans le même bâtiment, à condition :

- a) que le réseau d'eau potable public passe à 20 mètres au plus d'une limite de la parcelle,
- b) que le terrain soit compatible avec l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel (voir annexes sanitaires),
- c) que la parcelle soit desservie par un chemin de 4 mètres minimum de largeur.

2.2. Les campings à la ferme.

2.3. Les travaux d'amélioration, d'aménagement et d'extension des bâtiments existants.

2.4. Les annexes aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété, notamment les abris de jardins.

2.5. Les constructions liées à des équipements publics d'infrastructures nécessaires à la zone.

2.6. En cas de disparition par sinistre, les bâtiments peuvent être reconstruits dans leur volume initial, sous réserve le cas échéant, de prescriptions particulières (recul par rapport aux voies).

#### 3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des axes bruyants (RD 5) repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustiques pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté interministériel du 6 octobre 1978).

### **ARTICLE NB2-- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les occupations du sol non visées à l'article NB 1 et notamment

- 1. Les ensembles d'habitations et de lotissements de toute nature.
- 2. Les installations classées nouvelles.

3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les immeubles collectifs.
5. Tous dépôts quels qu'ils soient.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE**

1. En cas de construction sur un terrain enclavé, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du Code Civil.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

### **ARTICLE NB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau potable

Toutes les constructions, installations nouvelles ou aménagements avec changement de destination doivent être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif

##### 2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche.

L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- En l'absence de collecteur public, les dispositifs d'assainissement autonome peuvent être admis, sous réserve de l'aptitude des sols à recevoir un tel dispositif (voir filières définies dans les annexes sanitaires).

##### 2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

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.

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.

### 2.3 Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

### 3. Electricité - Téléphone - Télévision

La desserte interne sera réalisée en souterrain.

### **ARTICLE NB5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 200 m<sup>2</sup> et ne pourra comporter au plus que deux logements dans le même bâtiment.

### **ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 10 mètres pour les routes départementales
- 5 mètres pour les voies communales et les chemins ruraux,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- aux clôtures et murets,
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles dès lors que l'extension est implantée en retrait ou dans le prolongement de la façade sur rue.

### **ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toiture, encorbellements, balcons et escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

2. Les annexes séparées du corps principal du bâtiment, ou en prolongement de celui-ci, doivent être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi hauteur.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux clôtures et murets.

## **ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 permettre le fonctionnement du dispositif mis en place.

## **ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder:

- 6 mètres à l'égout de toiture, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel au point le plus aval de la construction.

## **ARTICLE NB11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### Dispositions générales

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

### Insertion du projet dans son environnement

Le dossier devra permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain - en application de l'article R.421.2 du Code de l'Urbanisme.

### Terrassements

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits. Les murets de clôture ne doivent pas servir de soutènement pour dominer les parcelles voisines.

### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie. Un mur-bahut de 30 centimètres environ peut être réalisé. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

Dans les carrefours, les clôtures et haies pourront être réglementées de façon plus restrictive.

Des prescriptions particulières peuvent également être imposées pour le dégagement des portails.

### ***Pour les bâtiments d'habitation***

#### Toitures

- Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes non contiguës.
- La pente de toit doit être au minimum de 30 %.
- La couverture sera en ardoise naturelle ou artificielle, ou à défaut, en bardeau d'asphalte gris foncé ou tuile plate gris-foncé.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.



- En cas de toitures à pente, les panneaux solaires seront intégrés harmonieusement à la toiture.

#### Façades

- La maçonnerie enduite est le matériau dominant en façades. La nuance de teinte devra être précisée au dossier de permis de construire.

#### Annexes

Non règlementées

### ***Pour les autres bâtiments***

#### Toitures

- Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux.
- Les toitures présenteront des avant-toits. Les éléments de charpente apparents seront de préférence en bois.
- La couverture sera de couleur gris-foncé similaire à l'ardoise.
- Les toitures terrasse devront être végétalisées.
- En cas de toitures à pente les panneaux solaires seront intégrés harmonieusement à la toiture.

#### Façades

La maçonnerie enduite est le matériau dominant en façades.

### **ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par place y compris les accès.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé est de 2 places par logement.

### **ARTICLE NB13 - ESPACES VERTS - PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone NB est égal à 0,15. La surface maximale de la construction est égale à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour l'aménagement des bâtiments existants dans le volume existant.

#### **ARTICLE NB15 - POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. prévu à l'article NB 14 est autorisé dans la limite de 30 m<sup>2</sup> non renouvelable de surface de plancher pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants depuis plus de 10 ans, sans donner lieu au versement de la participation prévue à l'article L 332.2 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

### Caractère des zones ND :

Les zones ND correspondent à des sites de qualité, notamment boisés, qu'il convient de protéger intégralement ou à des sites exposés aux risques naturels (secteurs du Mont et de Touva : risque de chute de blocs rocheux; secteur NDL : risque d'inondation par le ruisseau de la Mère).

Elles comprennent des secteurs :

NDh : zone de protection de biotope, marais des Chassettes.

NDL : réservés à des installations de loisirs et sportives.

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

### **ARTICLE ND1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

#### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Sont autorisées : (sauf en secteur NDh) :

2.1. L'aménagement de bâtiments et l'extension modérée des bâtiments et activités existants, sans changement de destination.

2.2 La construction nouvelle de bâtiments agricoles, sous réserve de leur implantation à proximité de bâtiments d'exploitation existants

2.3. Certains ouvrages d'infrastructure d'intérêt général qui ne sont pas contraires à la qualité du site et le cas échéant, sous réserve de prescriptions particulières. Les opérations de voirie sont autorisées.

2.4. Dans le secteur NDL :

- les installations liées aux équipements publics
- l'aménagement de terrains de camping-caravaning et les abris liés aux activités de loisirs (bâtiments sanitaires).

#### 3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre des axes bruyants (RD 1006 - RD 5) repérés au plan, des prescriptions d'isolement acoustiques pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté prescriptions d'isolement acoustiques pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté interministériel du 6 octobre 1978).

3.2 Dans le secteur NDL, des prescriptions particulières pourront être imposées, pour tout aménagement ou occupation du sol, pour prendre en compte les risques d'inondation par le ruisseau de la Mère et permettre le libre écoulement des eaux.

3.3 Dans les périmètres de protection des sources de Triviers et de la « Reine du Soufre », toute demande de construction ou d'utilisation du sol est soumise à l'avis préalable des services gestionnaires.

## ARTICLE ND2-- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions ou installations qu'elles qu'en soit la nature et la destination, autres que celles autorisées à l'article ND 1.
2. L'aménagement de terrains de campings sauf en secteur NDL.
3. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, sauf en secteur NDL.
4. Les carrières.
5. Les défrichements et abattages d'arbres, sauf s'ils sont liés à des aménagements de voirie et réseaux.
6. Les abris mobiles.
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
8. Les affouillements et exhaussements du sol non strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone, à une opération de travaux publics et aux aménagements paysagers qui y sont liés.
9. Le changement de destination des bâtiments existants.
10. **En secteur NDh** : toute construction et toute création d'infrastructure quelle qu'elle soit. Seul l'entretien du chemin existant est autorisé.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

### ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif

##### 2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche.

L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- En l'absence de collecteur public, les dispositifs d'assainissement autonome peuvent être admis, sous réserve de l'aptitude des sols à recevoir un tel dispositif (voir filières définies dans les annexes sanitaires).

## 2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

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.

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.

## 2.3 Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

## 3. Electricité - Téléphone - Télévision

Les branchements individuels seront enterrés.

## **ARTICLE ND5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Le recul minimum est de 5 mètres par rapport à la limite du Domaine Public et chemins ruraux.

Une tolérance de 1 mètre 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'amélioration ou d'extension d'une construction existante située moins de 5 mètres de la voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.



Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 4m.

Une tolérance d'1 mètre 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 de construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

#### **ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE ND10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum mesurée en tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

#### **ARTICLE ND11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions autorisées dans la zone doivent présenter un volume harmonieux et doivent s'organiser dans leur conception avec l'ensemble du contexte.

Les matériaux utilisés doivent être choisis en regard de ces seuls impératifs et en fonction d'une bonne économie.

Les constructions quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagées de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

##### Toitures:

- Elles doivent être à 2 pans, de pente supérieure à 30 %, sauf pour les constructions existantes et leurs annexes à caractère fonctionnel affirmé.
- Elles doivent être de ton gris ardoise.

##### Clôtures

En secteur NDL : les clôtures sont autorisées sous condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans le secteur NDL, le stationnement des véhicules appartenant aux usagers des terrains de camping et de caravanning et ceux nécessaires au fonctionnement desdits terrains doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les salles de jeux, réunions, sports, il est exigé 1 place pour 5 sièges ou usagers.

#### **ARTICLE ND13 - ESPACES VERTS - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan et annexés au présent règlement sont à conserver et à protéger (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les arbres et la végétation existants sur les terrains de camping et de caravanning doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur NDL, la densité des terrains aménagés pour recevoir des campeurs ou des caravanes ne peut excéder 100 emplacements à l'hectare. Reste de la zone: application des articles ND 3 à ND 13.

#### **ARTICLE NB15 - POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC**

### Caractère des zones NC :

Les zones NC correspondent à des zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol;

Elles comprennent des secteurs :

NCh : zone humide et de protection de biotope, marais des Noux

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

#### **ARTICLE NC1 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

##### 1. Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Sont admis sous condition (sauf en secteur NCh) :

-Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

-Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

2.1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux activités agricoles et de stockage.

2.2. Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, une extension limitée de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires en emprise au sol.

2.3. L'aménagement de bâtiments et l'extension modérée des bâtiments et activités existants, sans changement de destination.

2.4. La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre sans changement de destination.

2.5 -Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

2.3. Certains ouvrages d'infrastructure d'intérêt général qui ne sont pas contraires à la qualité du site et le cas échéant, sous réserve de prescriptions particulières. Les opérations de voirie sont autorisées.

#### **ARTICLE NC2-- UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. Les constructions ou installations qu'elles qu'en soit la nature et la destination, autres que celles autorisées à l'article NC 1.

2. L'aménagement de terrains de campings et de terrains de stationnement de caravanes, ou de camping-cars.

4. Les carrières.

5. Les défrichements et abattages d'arbres, sauf s'ils sont liés à des aménagements de voirie et réseaux.

6. Les abris mobiles.
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
8. Les affouillements et exhaussements du sol non strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone, à une opération de travaux publics et aux aménagements paysagers qui y sont liés.
9. Le changement de destination des bâtiments existants.
10. **En secteur NCh** : toute construction et toute création d'infrastructure quelle qu'elle soit. Seul l'entretien est autorisé.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

### **ARTICLE NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau potable

Toute construction, Installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées selon le système séparatif

##### 2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) est obligatoire, selon le système séparatif. Le raccordement au réseau sera réalisé par canalisation étanche.

L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

- En l'absence de collecteur public, les dispositifs d'assainissement autonome peuvent être admis, sous réserve de l'aptitude des sols à recevoir un tel dispositif (voir filières définies dans les annexes sanitaires).

##### 2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, et en cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, il pourra être demandé le raccordement à ce réseau, selon le système séparatif par canalisation étanche. L'autorisation de branchement sera sollicitée auprès des services gestionnaires qui contrôleront l'exécution des travaux avant remblaiement des tranchées.

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 avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

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.

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.

### 2.3 Eaux industrielles

Avant rejet au collecteur public d'eaux usées, les eaux industrielles devront recevoir un prétraitement adapté afin de rendre ces eaux conformes à la réglementation en vigueur.

### 3. Electricité - Téléphone - Télévision

Les branchements individuels seront enterrés.

## **ARTICLE NC5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES**

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 permettre le fonctionnement du dispositif mis en place.

## **ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Le recul minimum est de 5 mètres par rapport à la limite du Domaine Public et chemins ruraux.

Une tolérance de 1 mètre 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'amélioration ou d'extension d'une construction existante située moins de 5 mètres de la voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 mètres.

Une tolérance d'1 mètre 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 :

- amélioration ou extension d'une construction existante située dans la marge de recul sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant,
- construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

## **ARTICLE NC9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NC10 - HAUTEUR 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, la hauteur « hors tout » ne doit pas excéder 12 mètres.

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

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE NC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent présenter un volume harmonieux et doivent s'organiser dans leur conception avec l'ensemble du contexte.

Les matériaux utilisés doivent être choisis en regard de ces seuls impératifs et en fonction d'une bonne économie.

Les constructions quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagées de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

### Toitures:

- Dans le cas de toitures à pente, elles présenteront deux pans, avec une pente minimale de 20 %. La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.
- Les matériaux de couvertures 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 annexes (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda,...) et les auvents devront être construits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les annexes peuvent être couvertes en toiture-terrasse, si elles sont intégrées au terrain naturel de la pente ou si elles sont en prolongement du soubassement du bâtiment principal.

#### Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des couleurs et des matériaux doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être respectée par rapport au contexte. La teinte blanc pur est interdite.

### **ARTICLE NC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules motorisés, correspondant aux besoins des constructions et des 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 ce effet.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone, il est exigé au minimum 1 place de véhicule automobile par logement.

### **ARTICLE NC13 - ESPACES VERTS - PLANTATIONS**

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 III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE NC15 - POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.