

SOMMAIRE

TITRE 1	2
DISPOSITION GENERALES.....	2
SOUS TITRE 1.....	3
DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES	3
ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE DG 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE DG 3 - ADAPTATIONS MINEURES.....	3
ARTICLE DG 4 - RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE	4
SOUS TITRE 2.....	5
DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES	5
ARTICLE DG 5- DEFINITIONS DE BASE	5
ARTICLE DG 6 - ACCES ET VOIRIE	7
ARTICLE DG 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	7
ARTICLE DG 8 CAS PARTICULIER DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DANS LA CONSTRUCTION	8
TITRE 2.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ugv.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXe	45
TITRE 3	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	51
Sans objet.....	52
Sans objet.....	52
Sans objet.....	52
Sans objet.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	54
TITRE 4.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	59
TITRE 5.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	71

TITRE 1

DISPOSITION GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-21 du code de l'urbanisme.

Le présent TITRE 1 est composé de deux parties :

Le sous-titre 1, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

Le sous-titre 2, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA ROCHE SUR FORON. Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

a) **LES ZONES URBAINES** dites « zones U » sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) **LES ZONES A URBANISER** dites « zones AU » sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

c) **LES ZONES AGRICOLES** dites « zones A » sont des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne recevant pas du public et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cela vise les ouvrages techniques dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment).

d) **LES ZONES NATURELLES** dites « zones N » sont des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE DG 3 -ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme

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

Par “adaptations mineures”, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE DG 4 -RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

La reconstruction en toute zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les deux ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf l'article 11.

SOUS TITRE 2 DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 5- DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

ANNEXES : Ce sont des locaux secondaires sans usage d'habitation constituant des dépendances réservées à l'usage exclusif des occupants d'un logement. Leur hauteur utile est au moins égale à 1.80m.

Sont considérés par exemple comme annexes : Les caves, celliers, remises, ateliers, chaufferies, garages, séchoirs, balcons, loggias, vérandas.

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes sauf si elles sont couvertes par une structure dont la hauteur est supérieure à 1.80m.

Les bâtiments d'accompagnement d'une piscine, pool house, local techniques sont considérés comme annexes dès lors qu'ils atteignent une hauteur supérieure à 1.80m utile.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction. L'emprise au sol est déterminée par la projection verticale des bâtiments au sol en dehors :

- des débords de toiture inférieurs à 0.80 m,
- des sous sols,
- des parties enterrées de la construction ayant une hauteur au plus égal à 0.60 mètre à compter du sol naturel,
- des saillies traditionnelles,
- des éléments architecturaux.

Dans le calcul du C.E.S. sont comprises les constructions annexes.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits sur le terrain.

C.O.S. RESIDUEL : Il définit sur un terrain où il y a déjà une construction, le droit d'ériger une construction additionnelle. Si sur un terrain de 500m², il y a déjà une maison de 160m² (S.H.O.N.) et que le C.O.S est de 0.4 on peut y construire 40m² (S.H.O.N.), si le PLU le permet.

ESPACES BOISES CLASSES

Voir l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ESPACES VERTS

La notion d'espaces verts regroupe les espaces plantés ou semés à des fins paysagères, ainsi que les espaces enherbés.

HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement. Cette mesure est réalisée par rapport au faîtage de la toiture.

Les ouvrages techniques tels que cheminées de ventilation, tours de séchage du Service Incendie, cages d'ascenseur etc..., ne sont pas assujettis aux limites de hauteur maximale.

La largeur de la voie et le respect d'un prospect peuvent également contraindre la hauteur du bâtiment.

ILOT :

L'îlot est un ensemble foncier bâti ou non limité par des voies (ou autres limites visibles) découpant la zone en plusieurs morceaux indépendants.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET ENTRE LES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, «garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions». Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

MAISON INDIVIDUELLE : L'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation précise qu'un immeuble comportant au plus deux logements destinés au même maître de l'ouvrage est une maison individuelle.

OUVRAGES TECHNIQUES :

Sont considérés comme ouvrages techniques des locaux non habitables et n'accueillant pas de public, ou des équipements nécessités par des fonctions techniques tels que stations de traitement d'eau, châteaux d'eau, transformateurs électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de pompes etc....

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (S.H.O.B.): la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction mesurée à l'extérieur des murs.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.): La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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

ARTICLE DG 6 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Les accès et l'implantation des portails doivent être adaptés à l'opération et à la pente naturelle du terrain de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Aucun accès riverain ne pourra être créé le long de la RD 1203 compte tenu de son statut de déviation d'agglomération (article L 152-2 du Code de la voirie routière).

Afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des Routes Départementales, il convient de rappeler que la règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département est la suivante :

18 mètres de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE DG 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre des risques de retour d'eau polluée par dispositif agréé.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

ARTICLE DG 8 CAS PARTICULIER DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DANS LA CONSTRUCTION

Définition :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans l'article 11 ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Sont dans ce cas concernés les projets qui de par leur conception et par la mise en œuvre des matériaux qui les composent présentent une réelle création architecturale ou innovante.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

LA ZONE UA est une zone urbaine dense correspondant aux secteurs bâtis les plus anciens du centre de La Roche sur Foron dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères.

ARTICLE UA-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles mentionnées à l'article UA- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du centre ancien.
- Les constructions à usage industriel ou agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature à l'air libre.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA- 2–OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

D'autre part sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone au fonctionnement d'un service public, les activités artisanales de proximité compatibles dans les secteurs d'habitat.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA- 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la

circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent répondre aux caractéristiques imposées par le service gestionnaire de la voirie.

Pour toutes opérations les services gestionnaires de la voirie seront consultés en vue de donner leur prescription / d'apprécier le projet.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

ARTICLE UA- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE UA- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, sans "dent creuse". Dans le cas où une construction Interdirait, de par ses ouvertures, cette continuité, l'espace laissé libre imposé par les règles d'urbanisme définies par les articles UA 7, UA 8 et UA 10 restera affecté à la copropriété ou deviendra domaine public aménagé.

Le recul par rapport à l'alignement est déterminé par le service de l'urbanisme de la commune en référence aux constructions existantes.

Cependant, dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

D'autre part des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de deux immeubles contigus et en alignement, une porte de type cochère pouvant desservir soit une cour intérieure, soit des jardins intérieurs, sera autorisée sur la façade.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m et les balcons situés à plus de 3,50 m au dessus des voies publiques ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve d'une autorisation de surplomb du domaine public.

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

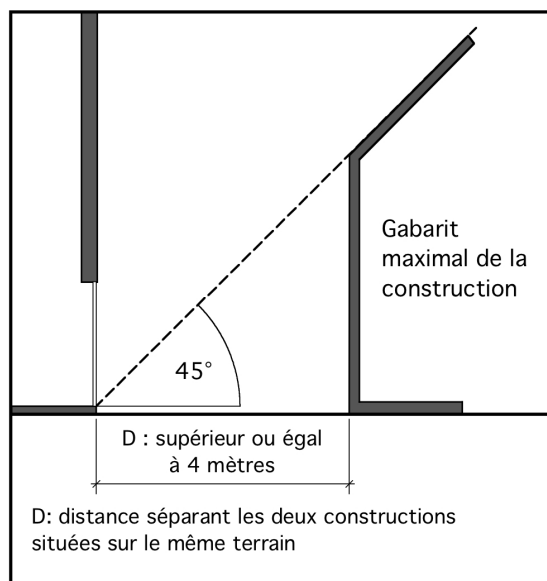
En règle générale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement prévu par l'article UA 6.

En cas d'impossibilité d'assurer cette continuité, de par les ouvertures des bâtiments existants, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives dans le respect du code civil.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m et les balcons situés à plus de 3,50 m au dessus du niveau du sol ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du code civil.

ARTICLE UA- 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE



Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA- 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la largeur de la voie et la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Elle est fixée à un maximum de 15 mètres.

D'autre part ;

-La hauteur de toute construction en limite de la voie publique ne devra pas excéder 1.5 fois la largeur de la voie publique-

-Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur est celle déterminée comme indiquée ci-dessus, augmentée de la distance du retrait.

-Une adaptation de 1 m. pourra être accordée si la hauteur déterminée comme il est indiqué au présent article, ne permet pas d'identifier un nombre entier d'étages droits.

-Lorsque la voie est en pente les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m. de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

-Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m. comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voies privées).

-Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UA- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Toitures :

Seules les toitures des constructions annexes ou de liaison entre deux bâtiments pourront être aménagées en terrasses sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.) et à condition de recevoir un revêtement de protection minérale (galets, ou dalles) ou (et) un aménagement végétal.

Ces prescriptions pourront être adaptées dans le cas d'un projet d'intérêt collectif.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuile plate ou en tuiles anciennes de réemploi.

D'autres matériaux, tuiles vernissées, ardoise ou alliages métalliques (cuivre, zinc) pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation de certains types de bâtiments pour respecter le caractère de leur architecture d'origine.

Façades :

Le rejointoiement des maçonneries en pierre sera exécuté avec des mortiers à base de ciment ou chaux-

L'aspect des façades sera lissé à la truelle, non gratté. Les enduits couvrants recevront un badigeon de finition. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement (enduits de parement organiques, peintures chaulées) à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Ouvertures : Les percements des ouvertures seront de dimensions et de proportions telles qu'elles s'harmoniseront avec celles des percements existants sur les façades de l'entourage immédiat.

Fermetures et stores : Les volets extérieurs seront en bois, à double lame ou à panneaux et traverses ou encore persiennes.

Les volets roulants d'aspect blanc ou brillant sont interdits.

Les stores en aluminium ou en bois sont autorisés à condition de posséder un coffre intérieur ou d'être dissimulés à l'intérieure de la maçonnerie, ou encore derrière un lambrequin (bandeau en bois ou en métal souvent ajouré comme une dentelle).

Vitrines, devantures commerciales et enseignes : Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

La composition de chaque immeuble sera conservée dans le cas de la réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux.

Les caissons de fermetures métalliques (rideaux, grilles) et les mécanismes de stores ou bâches extérieurs ne doivent pas être apparents. La suppression de ces éléments pourra être exigée lors d'un renouvellement de la façade.

Equipements techniques :

Les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse.

ARTICLE UA- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des extensions ou des changements de destination de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et suivant les normes ci-après :

- **Pour les logements :**

-minimum 2 places par logement créé

Lors de la transformation ou le changement de destination des bâtiments existants sans création de volume il n'est pas exigé de stationnement supplémentaire. Les créations de lucarnes types jacobines ne seront pas considérées comme une modification de volume.

- **Pour les constructions à usage de bureaux:**

-1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à usage commercial**

Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 80 m², les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité.

Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est comprise entre 80 m² et 600 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 600 m²
Une étude portant sur les besoins devra être produite; 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause minimum.

- **Pour les constructions à usage artisanal**

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à usage hôtelier**

Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement et une place de garage pour 2 chambres, une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les salles de spectacles, de réunions et les installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité et du regroupement possible de leurs places de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou 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 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition de respecter les prescriptions du code de l'urbanisme en matière de stationnement.

ARTICLE UA- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants (essence, hauteur, état sanitaire) et leur emplacement doit être précisé sur un plan de masse.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres collectifs correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

LA ZONE UB est une zone mixte d'habitat et d'activités non gênantes pour l'habitat dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Un sous secteur **UBp** a été défini dans lequel les bâtiments et équipements (publics ou privés) sont réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article UB- 2 ci-dessous et notamment.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles mentionnées à l'article UB- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de déchets et matériaux de démolition dès lors que la superficie occupée atteint 2 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.

ARTICLE UB-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition d'être nécessaires au service de la zone et de ne pas occasionner de gêne pour l'habitat.

- les activités artisanales de proximité compatibles dans les secteurs d'habitat.

Dans la zone **UBp** seules les constructions et aménagements (publics ou privés) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB- 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent être tracées en réservant une possibilité d'extension sur les propriétés environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

ARTICLE UB- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Pour les établissements recevant du public et pour les habitats collectifs, l'utilisation de ressources privées n'est pas admise pour les usages sanitaires, agroalimentaires et d'alimentation humaine.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres.

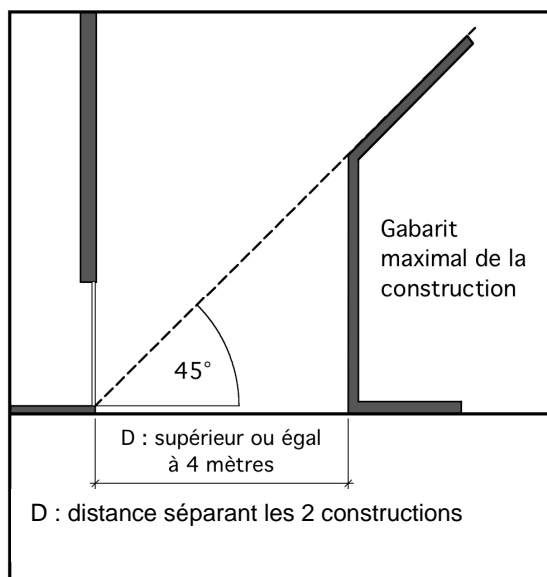
Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la cohérence architecturale avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

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

En règle générale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En cas d'impossibilité d'assurer cette continuité, de par les ouvertures des bâtiments existants, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives tel que défini ci-dessous.

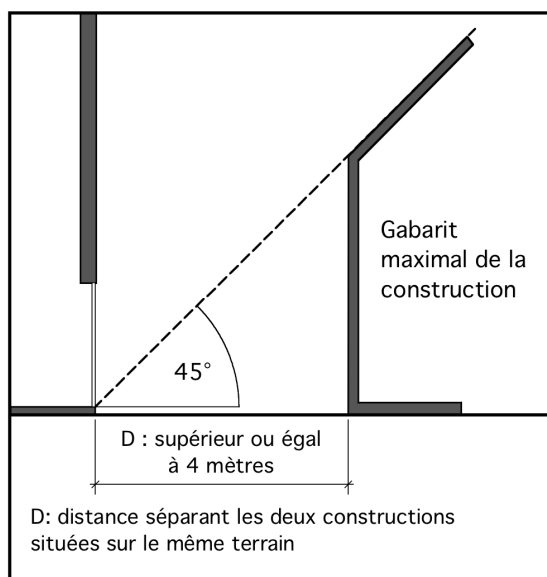


Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB- 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE



Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40% de la superficie du terrain (CES : 0.40).

ARTICLE UB- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la largeur de la voie et la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Elle est fixée à un maximum de 15 mètres.

D'autre part ;

-La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Toutefois, dans le cas de reconstruction, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas excéder en tout point celle du bâtiment existant, et ce, dans le respect de la hauteur maximale autorisée. Si la construction est édifiée dans la continuité d'un bâtiment existant, elle pourra être construite jusqu'à une hauteur n'excédant pas celle du bâtiment existant.

-Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur est celle déterminée comme indiquée ci-dessus, augmentée de la distance du retrait.

-Une adaptation de 1 m. pourra être accordée si la hauteur déterminée comme il est indiqué au présent article, ne permet pas d'identifier un nombre entier d'étages droits.

-Lorsque la voie est en pente les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m. de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

-Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m. comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voies privées).

-Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UB- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

Toitures :

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites.

Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Façades :

Les enduits et rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydraulique. Leur aspect sera gratté, brossé ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement (enduits de parement organiques, peintures chaulées) à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Equipements techniques :

cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) :

Ils devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Elles seront limitées à 1.80 m de hauteur maximum dans tous les cas.

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne pour la circulation ou pour l'accès à la voie publique ; notamment celle des engins agricoles, de sécurité et d'entretien.

ARTICLE UB- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des extensions ou des changements de destination de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et suivant les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les habitations collectives et individuelles :

Jusqu'au T2 inclus, 2 places de stationnement dont une visiteur sont à prévoir.

3 places de stationnement par logement, dont une couverte et une destinée au stationnement des visiteurs, qui restera impérativement libre d'accès.

Pour les programmes d'accession sociale à la propriété il sera exigé pour les logements à partir du T3 et au-delà, 2 places de stationnements par logement : une place libre d'accès et une couverte.

Pour les studios, T1 et T2 il sera exigé 1,5 place par logement dont une couverte.

Si le calcul du nombre de stationnement n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Les places extérieures devront rester libres d'accès.

Selon le type de stationnement, les cotes minimales suivantes devront être respectées :

- Dimension stationnement :

- 5m x 2 m 50 pour un box et un garage simple.
- 10 m x 2.5 m pour un garage double dans le sens de la longueur, 5.50 m x 3 m pour un garage double avec stationnement côte à côte.
- 5 m x 2.5 m par place de parking en bataille avec un recul imposé de 6 mètres.
- 5.40 m x 2.5 m par place de parking en épi avec un recul imposé de 4 mètres. Ce type de stationnement sera autorisé à condition de prévoir une entrée et une sortie distinctes.

Stationnements des 2 roues :

Dans le cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux et d'équipements recevant du public, un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doit être prévu.

Sa dimension sera de 1m² pour 100 m² de SHON

- Pour les constructions à usage de bureaux:

-1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage commercial

Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 80 m², les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité.

Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est comprise entre 80 m² et 600 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 600 m²

Une étude portant sur les besoins devra être produite; 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause minimum.

Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est comprise entre 80 m² et 600 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

- **Pour les constructions à usage artisanal :**

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- **Pour les salles de spectacles, de réunions et les installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**, les besoins seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité et du regroupement possible de leurs places de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou 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 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition de respecter les prescriptions du code de l'urbanisme en matière de stationnement.

ARTICLE UB- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants (essence, hauteur, état sanitaire) et leur emplacement doit être précisé sur un plan de masse.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien de ces arbres ou à la création d'espaces libres collectifs correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les locaux d'habitation 50% de l'espace non bâti sera réservé à des espaces verts (voir définition dans le glossaire).

Dans les lotissements ou ensembles immobiliers comportant au moins 5 logements, un espace libre commun devra être aménagé pour le jeu et la détente.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

LA ZONE UD est une zone d'habitations individuelles isolées ou groupées. Elle correspond aux extensions récentes, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Des sous-secteurs UD 1 à UD 4 sont identifiés au titre de l'article L123-1 alinéa 16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs 20% des logements devront être affectés à l'accession sociale à la propriété.

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

ARTICLE UD-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage agricole.
- Les commerces, services, bureaux, hall d'exposition ou toutes autres activités d'une surface de vente ou utile supérieure à 150 m².
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de déchets et matériaux de démolition dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

ARTICLE UD-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

-La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage.

- les activités artisanales de proximité compatibles dans les secteurs d'habitat sous réserve que leur surfaces soient inférieures à 150 m².

-Les installations classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone et au fonctionnement d'un service public.

Dans les sous secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, identifiés au titre de l'article L123-1 alinéa 16 du Code de l'Urbanisme 20% des logements devront être affectés à l'accession sociale à la propriété.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD- 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple

accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent être tracées en réservant une possibilité d'extension sur les propriétés environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

ARTICLE UD- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UD- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement

-soit en recul minimum de 5 mètres.

Le recul sera à déterminer par les services techniques en référence aux constructions existantes et à condition de ne pas gêner l'usage de la voirie et l'accès aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

-soit, hors agglomération, à 18 mètres de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

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

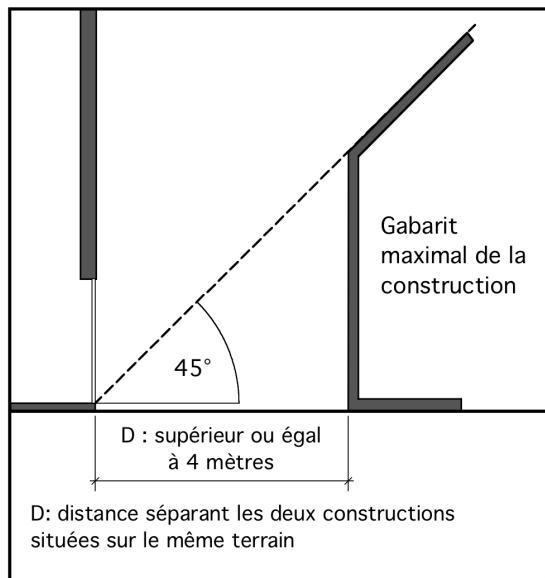
Les constructions peuvent être établies sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Dans les autres cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les débords de toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du Code Civil.

ARTICLE UD- 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE



Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 20% de la superficie du terrain (CES : 0.20).

ARTICLE UD- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Elle est fixée à un maximum de 9 mètres.

ARTICLE UD- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Dispositions particulières :

Façades:

Les matériaux ou enduits blancs ou de couleur vive, le ciment gris et le moellon brut, les enduits à gros relief sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles plates, en ardoises ou en matériaux de teintes et formats similaires. Les toitures auront une pente minimum de 50% sur au moins les 2/3 de l'emprise des bâtiments.

Les toitures en terrasse sont interdites pour les constructions principales. Elles ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les toitures terrasses des constructions principales pourront être autorisées dès lors qu'elles seront végétalisées.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Clôtures :

Les clôtures doivent être d'une hauteur de 1.80 m maximum et constituées soit par des haies vives d'essences variées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et les parcelles voisines.

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne pour la circulation ou pour l'accès à la voie publique ; notamment celle des engins agricoles, de sécurité et d'entretien.

ARTICLE UD- 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les habitations individuelles : 3 places de stationnement par logement, dont une couverte et une destinée au stationnement des visiteurs, qui restera impérativement libre d'accès.

Pour les constructions à usage d'activité de commerce et artisanat :

- Pour les constructions dont la surface est inférieure à 80 m², les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité.
- Pour les constructions dont la surface est comprise entre 80 m² et 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface.

ARTICLE UD- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être au maximum préservés.

Les plantations devront être réalisées par des haies vives d'aspect champêtre et d'essences locales.

Dans les lotissements ou ensembles immobiliers comportant au moins 5 logements, un espace libre commun devra être aménagé pour le jeu et la détente.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ugv

LA ZONE Ugv est une zone réservée à l'accueil des gens du voyage.

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

ARTICLE Ugv-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

ARTICLE Ugv-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ugv - 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent être tracées en réservant une possibilité d'extension sur les propriétés environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

ARTICLE Ugv - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau

public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UGv - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UGv - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres à l'alignement.

ARTICLE UGv -7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

-Soit le long des limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, de jouxter cette construction et à une hauteur identique à celle de la construction voisine.

-Soit le long des limites séparatives si la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.

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

Non règlementé

ARTICLE UGv - 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UGv- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Elle est fixée à un maximum de 9 mètres.

ARTICLE UGv- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURES

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Clôtures :

Les clôtures doivent être d'une hauteur de 1.80 m maximum et constituées soit par des haies vives d'essences variées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et les parcelles voisines.

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne pour la circulation ou pour l'accès à la voie publique ; notamment celle des engins agricoles, de sécurité et d'entretien.

ARTICLE UGv- 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des extensions devra être assuré sur le site et en dehors des voies publiques.

ARTICLE UGv- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige, après un inventaire fourni à l'appui de la demande de permis de construire. Les plantations devront être réalisées par des haies vives d'aspect champêtre et d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UGv- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha

LA ZONE Uha est une zone de faible densité réservée aux maisons individuelles (au sens de l'article L 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) située en dehors du périmètre d'agglomération où les constructions sont en général organisées sous forme de hameaux. Cette zone présente une forme urbaine et un caractère paysager qu'il convient de préserver.

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

ARTICLE Uha-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article Uha- 2 ci-dessous et notamment.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de déchets et matériaux de démolition dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- les pylônes et antenne d'une hauteur supérieure à 6 m.

ARTICLE Uha-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

La construction d'unités nouvelles et la transformation et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils prennent en compte les risques naturels identifiés (voir carte des aléas).

Sont autorisés également les constructions et l'aménagement de certaines installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur bonne intégration dans le site.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uha- 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent être tracées en réservant une possibilité d'extension sur les propriétés environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Les nouveaux accès sont interdits sur la route de Thorens lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Un minimum de recul par rapport à la voie publique de 3 mètres est exigé pour toutes les constructions.

ARTICLE Uha- 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Uha- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de conserver à ce secteur sa forme urbaine de hameaux une surface minimum de terrain de 800m² est exigée pour toute construction nouvelle.

Cette règle ne concerne pas les extensions de constructions existantes et la construction d'annexes.

ARTICLE Uha- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées

-soit à l'alignement des voies communales

-soit en recul minimum de 5 mètres

Le recul sera à déterminer par les services techniques en référence aux constructions existantes et à condition de ne pas gêner l'usage de la voirie et l'accès aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

-soit, hors agglomération, à 18 mètres de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

ARTICLE Uha-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite de propriété est autorisée sous réserve que la limite ne corresponde pas avec celle d'une zone naturelle ou agricole. Dans ce cas un recul minimum de 4 mètres est exigé par rapport à la limite séparative.

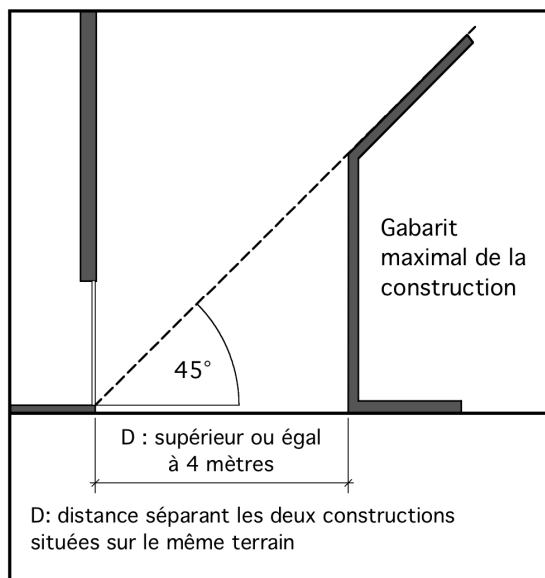
Les constructions annexes peuvent être établies sur les limites séparatives à condition que la hauteur la plus proche de la limite ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.

Dans les autres cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les débords de toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du Code Civil.

ARTICLE Uha- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE



Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE Uha- 9 - EMPRISE AU SOL

L'ensemble des annexes ne devra pas dépasser 25% de l'ensemble de l'emprise au sol des bâtiments existants.

ARTICLE Uha- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Elle est fixée à un maximum de 9 mètres.

ARTICLE Uha- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Dispositions particulières :

Façades:

Les matériaux ou enduits blancs ou de couleur vive, le ciment gris et le moellon brut, les enduits à gros relief sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles plates, en ardoises ou en matériaux de teintes et formats similaires. Les toitures auront une pente minimum de 50% sur au moins les 2/3 de l'emprise des bâtiments.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites pour les constructions principales. Elles ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture

identiques à ceux des bâtiments principaux. Les débordements de toiture auront une longueur minimum de 0.80 m sauf pour les annexes.

Les débordements de toiture seront de 80 cm minimum sauf pour les annexes.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Clôtures :

Les clôtures doivent être d'une hauteur de 1.80 m maximum et constituées soit par des haies vives d'essences variées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et les parcelles voisines.

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne pour la circulation ou pour l'accès à la voie publique ; notamment celle des engins agricoles, de sécurité et d'entretien.

ARTICLE Uha- 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Pour les habitations collectives et individuelles : 3 places de stationnement par logement, dont une couverte et une destinée au stationnement des visiteurs, qui restera impérativement libre d'accès.

- **Pour les constructions à usage d'activité:**

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE Uha- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être au maximum préservés.

Les plantations devront être réalisées par des haies vives d'aspect champêtre et d'essences locales.

Une canalisation de transport de gaz naturel traverse la partie nord de la commune. Cet ouvrage entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 4 m de large où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 mètres sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uha- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15 (15%).

Le COS ne s'applique pas pour la rénovation de maisons individuelles dans le volume existant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

LA ZONE UT est une zone urbaine qui correspond aux équipements de la gare ferroviaire dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce secteur est strictement réservé aux activités liées au transport en commun et aux services d'utilité publique.

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

ARTICLE UT-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage de logement sauf ceux qui sont liés directement à l'activité de la zone sur le site
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

ARTICLE UT-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être strictement liées à l'activité de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT- 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

ARTICLE UT- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les aménageurs, constructeurs et lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UT- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UT- 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE UT-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE UT- 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UT- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UT- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UT- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Dispositions particulières :

Façades:

Les matériaux ou enduits blancs ou de couleur vive, le ciment gris et le moellon brut, les enduits à gros relief sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles plates, en ardoises ou en matériaux de teintes et formats similaires. Les toitures auront une pente minimum de 50% sur au moins les 2/3 de l'emprise des bâtiments.

Les toitures en terrasse sont interdites pour les constructions principales. Elles ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Clôtures :

Les clôtures doivent être d'une hauteur de 1,80 m maximum et constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et les parcelles voisines.

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne pour la circulation ou pour l'accès à la voie publique ; notamment celle des engins agricoles, de sécurité et d'entretien.

ARTICLE UT- 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des extensions devra être au maximum assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UT- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être au maximum préservés.

Les plantations devront être réalisées par des haies vives d'aspect champêtre et d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone **UX** est une zone réservée aux constructions à usage d'activité : industrielle, artisanale commerciale ou de service.

On distingue deux sous-secteurs :

UXc, est une zone d'activités exclusivement destinée aux commerces et services ouverts au public.

UXd zone à dérogation loi Barnier correspondant aux sites stratégiques ou sensibles du point de vue paysager identifiés par l'étude Amendement Dupont avec comme objectif de favoriser des activités et des aménagements existants.

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

ARTICLE UX- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles prévues à l'article UX 2.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.

ARTICLE UX- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans le secteur **UXc** les constructions destinées aux activités sont autorisées exclusivement pour la fonction de commerce et services ouverts au public.

Dans le secteur **UXd** les constructions destinées aux activités sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions paysagères permettant de déroger à la loi Barnier (amendement Dupont).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX- 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les accès sur la voirie départementale (RD 1203 - RD 903) sont interdits.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour (rayon minimal 9 mètres).

ARTICLE UX- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UX- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UX- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UXc et UXd :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites d'emprises publiques ou privées communes de 5 mètres.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sont autorisés en dérogation à ces règles dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- visibilité,
- accès,
- élargissement, etc...

Implantation des constructions par rapport à la déviation :

La façade des constructions donnant sur la déviation sera implantée parallèlement à la voie structurante de la zone. Sur cette façade, l'angle de bâtiment le plus proche de la déviation pourra être implanté à moins de 35 m de l'axe de la voie publique.

Des décrochements pourront être autorisés sur l'alignement de cette façade, soit à raison d'un décrochement par 25 mètres de linéaire de façade à condition que chaque partie de la façade décrochée reste parallèle à la voie structurante de la zone.

Pour les constructions implantées à proximité du rond-point, l'alignement des façades respectera les axes orthogonaux de la voie structurante de la zone.

ARTICLE UX-7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en limites latérales séparatives des parcelles dans le cas de construction en continuité ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3 mètres et dont la SHOB sera inférieure à 25 m² pourront s'implanter en limite latérale de parcelles.

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

Implantation libre

ARTICLE UX- 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) de tous les bâtiments, y compris les logements et les bureaux est fixé à 0,50

ARTICLE UX- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant

Pour les constructions qui devront être érigées dans le sens de la pente du terrain, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du niveau de la voirie publique eu de la plate-forme aménagée située au pied du bâtiment. La hauteur maximale définie ci-dessous ne concerne ni les ouvrages de superstructure tels que cheminées, tourelles et ouvrages techniques divers, ni les éléments de verrières ponctuels..., ni les éléments techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton ...).

Elle est fixée à un **maximum de 14 mètres** sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (silo-centrale béton...) et superstructure de faible emprise.

Pour le secteur **UXe** la hauteur maximale telle que définie ci-dessus est imposée à 8 mètres.

ARTICLE UX- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

11. - Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères significatives.

11.1. - Implantation - volumétrie

L'implantation des constructions doit être déterminée en tenant compte de l'environnement en en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs. Les constructions devront présenter une unité architecturale traduite par des volumes simples.

11.2. - Aspect des façades

Toutes les façades de chaque bâtiment seront traitées avec les exigences d'aspect et avec les matériaux définis ci-après :

- les bardages métalliques seront admis, leur couleur sera conforme au nuancier de teinte annexé au présent dossier.

– le béton est admis en façade, brut de décoffrage ou recouvert d'une lazure incolore.

– les menuiseries extérieures seront laquées à raison d'une seule couleur par bâtiment.

Des aménagements particuliers pourront s'avérer indispensables pour masquer certaines installations ou dépôts qui nuiraient à l'environnement artisanal ou pour des raisons de sécurité.

Dans ce cas, des dispositions relatives à ces aménagements seront soumises à l'approbation municipale.

Les bâtiments implantés dans le secteur **UXe** constituent la façade de la zone depuis l'A 41 ou la déviation.

11.3. - Aspect des toitures

Les toitures seront à faible pente, celle-ci n'excédant pas 20 %.

Les bacs acier ou les étanchéités multicouches sont autorisés comme matériaux de couverture.

Leur teinte sera gris sombre et en cohérence avec celle du bâtiment créé.

Les effets de brillance sont exclus.

Les toitures végétalisées pourront être admises si le projet architectural le justifie.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

11.4. - Signalétique

Les enseignes pourront être appliquées en partie haute des façades sans dépasser la limite haute de ces dernières. Les totems ne pourront excéder 6 m de hauteur.

11.5. - Aspect des clôtures

Les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, seront obligatoirement en grillage soudé tenu par des poteaux métalliques avec ou sans muret de 0,20 de hauteur maximum.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Elles seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

11.6. - Les Abords

Tout dépôt permanent de matériaux et gravois est interdit aux abords de la construction comme sur le reste de la parcelle.

11.7. - Eléments techniques

Il est rappelé que les paraboles de plus d'un mètre de diamètre et les antennes de plus de 4 mètres de hauteur sont soumises à autorisation.

Dans le but de cacher les éléments techniques installés en toiture, des baies verticales d'éclairage peuvent être autorisées sur la moitié du linéaire de façade longeant les axes routiers. Ces baies seront situées en prolongation verticale haute du plan de la façade concernée.

ARTICLE UX- 12 - STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

– **-Pour les établissements industriels et artisanaux :**

une étude portant sur les besoins en stationnement des constructions devra être produite, En tout état de cause elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à 1 place de stationnement pour 250 m² de surface hors œuvre nette.

– **Pour les constructions à usage de commerce et bureaux :**

une étude portant sur les besoins en stationnement des constructions devra être produite. En tout état de cause, elle ne pourra conclure à des résultats inférieurs à 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON pour les services et les bureaux.

– **Pour les constructions à usage artisanal :**

une étude portant sur les besoins en stationnement des constructions devra être produite. En tout état de cause, elle ne pourra conclure à des résultats inférieurs à 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON.

– **-Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant :**

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.

– **-Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places de stationnement par logement.

Dans les secteurs **UXc et UXd**, les zones de stationnement seront végétalisées et localisées de préférence dans les zones arrières et latérales des bâtiments. Celles réservées au personnel pourront être réalisées en matériaux imperméables, et celles réservées à la clientèle seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

Les zones de stockage des véhicules de livraison devront être situées de manière à être peu visibles depuis les voies publiques les plus circulées (autoroute - Rd - desserte principale de zone).

ARTICLE UX- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier de permis de construire comprendra un plan d'aménagement du terrain (terrassements, circulations diverses, clôtures végétales, bosquets, gazon, etc...).

Outre les dispositions du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants (essence, hauteur, état sanitaire) et leur emplacement doit être précisé sur un plan de masse.

Une canalisation de transport de gaz naturel traverse la partie nord de la commune. Cet ouvrage entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 4 m de large où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 mètres sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXe

La zone UXe correspond à La zone d'activité du Pays Rochois est créée pour permettre le groupement d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux de dépôts et de tous services se rattachant à ces activités dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

Située à cheval sur les communes d'Eteaux et La Roche, elle est divisée en 2 secteurs A et B, dont le règlement correspondant est nuancé vis-à-vis de l'application de l'Amendement Dupont. La Roche n'est concernée que par le secteur B en partie, soit la bande comprise entre la voirie interne de la zone et la déviation de la RN 203 (vers Annecy) au sud.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UXe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UXe 2 sont interdites.

ARTICLE UXe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1 Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation conformément aux articles R 442-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 131- 1 du code forestier.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat.

2.2 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les établissements artisanaux
- les établissements industriels
- les équipements publics
- les constructions d'intérêt général
- les bureaux et services
- les extensions et annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les traitements minéralisés horizontaux d'une surface supérieure à 250m², à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager comme prévu à l'article UXe12.

Une construction à usage d'habitation est autorisée par unité de production dès lors

- qu'elle est destinée au logement de la personne dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement,
- qu'elle soit intégrée dans le volume de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone.

2.3 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions :

- qu'elle est destinée au logement de la personne dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement,
- qu'elle soit intégrée dans le volume de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone.

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement :

- les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisés à conditions que l'activité projetée ne présente aucune gêne pour le voisinage,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXe 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères et le déneigement.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

La déviation de la RN 203 est interdite d'accès, conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi 69-7 du 3 janvier 1969 relative aux voies rapides et complétant le régime de la voirie nationale et locale et de son décret d'application n°70-759 du 18 août 1970.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour (rayon minimal : 9m).

ARTICLE UXe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement, en application du règlement du service gestionnaire.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Les eaux de ruissellement provenant des plates-formes de stockage ou aires de manutention devront obtenir l'agrément des autorités compétentes avant raccordement au réseau d'eaux pluviales.

4.3. - Autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE UXe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains seront détachés au fur et à mesure des besoins des utilisateurs.

ARTICLE UXe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0. – Généralités

Les constructions devront être implantées dans la zone de construction hachurée, repérée au plan de composition.

6.1. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques internes de la zone

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

6.2. - Implantation des constructions par rapport à la déviation

La façade des constructions donnant sur la déviation sera implantée parallèlement à la voie structurante de la zone.

Sur cette façade, l'angle de bâtiment le plus proche de la déviation pourra être implanté à moins de 35 m de l'axe de la voie publique.

Des décrochements pourront être autorisés sur l'alignement de cette façade, soit à raison d'un décrochement par 25 mètres de linéaire de façade à condition que chaque partie de la façade décrochée reste parallèle à la voie structurante de la zone.

Pour les constructions implantées à proximité du rond-point, l'alignement des façades respectera les axes orthogonaux de la voie structurante de la zone.

ARTICLE UXe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en limites latérales séparatives des parcelles dans le cas de construction en continuité ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur maximum ne dépasse pas 3 mètres et dont la SHOB sera inférieure à 25 m² pourront s'implanter en limite latérale de parcelles.

ARTICLE UXe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementée.

ARTICLE UXe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera obligatoirement inscrite à l'intérieur des secteurs définis par le document graphique.

ARTICLE UXe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0. – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant.

Pour les constructions qui devront être érigées dans le sens de la pente du terrain, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du niveau de la voirie publique ou de la plate-forme aménagée située au pied du bâtiment.

La hauteur maximale définie ci-dessous ne concerne ni les ouvrages de superstructure tels que cheminées, tourelles et ouvrages techniques divers, ni les éléments de verrières ponctuels..., ni les éléments techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton ...).

10.1. - Hauteur absolue

Pour le secteur B, la hauteur telle que définie à l'article 10.0. ci-dessus est imposée à 8 mètres.

Les baies d'éclairage situées en prolongation haute du plan vertical des façades longeant l'autoroute ou la déviation, comme suggérées dans l'article 11.2., pourront avoir une hauteur de 2,00 m au-dessus de la hauteur imposée.

En tout état de cause, elle sera laissée à l'appréciation de la commune en cas de nécessité technique ou architecturale.

ARTICLE UXe 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.0. - Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères significatives.

11.1. – Implantation - volumétrie

L'implantation des constructions doit être déterminée en tenant compte de l'environnement en en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les constructions devront présenter une unité architecturale traduite par des volumes simples.

11.2. - Aspect des façades

Toutes les façades de chaque bâtiment seront traitées avec les exigences d'aspect et avec les matériaux définis ci-après :

- les bardages métalliques seront admis, leur couleur sera conforme au nuancier de teinte annexé au présent dossier.
- le béton est admis en façade, brut de décoffrage ou recouvert d'une lazure incolore.
- les menuiseries extérieures seront laquées à raison d'une seule couleur par bâtiment.

Des aménagements particuliers pourront s'avérer indispensables pour masquer certaines installations ou dépôts qui nuiraient à l'environnement artisanal ou pour des raisons de sécurité.

Dans ce cas, des dispositions relatives à ces aménagements seront soumises à l'approbation municipale.

Secteur B

Les bâtiments implantés dans ce secteur constituent la façade de la zone depuis l'A 41 ou la déviation.

Dans le but de cacher les éléments techniques installés en toiture, des baies verticales d'éclairage peuvent être autorisées sur la moitié du linéaire de façade longeant les axes routiers. Ces baies seront situées en prolongation verticale haute du plan de la façade concernée.

11.3. – Aspect des toitures

Les toitures seront à faible pente, celle-ci n'excédant pas 20 %.
Les bacs acier ou les étanchéités multicouches sont autorisés comme matériaux de couverture
Leur teinte sera gris sombre et en cohérence avec celle du bâtiment créé.
Les effets de brillance sont exclus.
Les toitures végétalisées pourront être admises si le projet architectural le justifie.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

11.4. – Signalétique

Les enseignes pourront être appliquées en partie haute des façades sans dépasser la limite haute de ces dernières.
Les totems ne pourront excéder 6 m de hauteur.

11.5. – Aspect des clôtures

Les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, seront obligatoirement en grillage soudé tenu par des poteaux métalliques avec ou sans muret de 0,20 de hauteur maximum.
La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres.
Elles seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

11.6. - Les Abords

Tout dépôt permanent de matériaux et gravois est interdit aux abords de la construction comme sur le reste de la parcelle.

11.7. - Eléments techniques

Il est rappelé que les paraboles de plus d'un mètre de diamètre et les antennes de plus de 4 mètres de hauteur sont soumises à autorisation.

ARTICLE UXe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'importance des stationnements nécessaires à chacun des établissements sera définie au cas par cas.

Le règlement intérieur de la zone lié aux actes de ventes interdira le stationnement sur la voirie de la zone.

Les stationnements doivent être disposés de façon à ménager une cour d'évolution et ne présenter, dans la mesure du possible, qu'un minimum d'accès sur la voirie interne de la zone.

Les zones de stationnement seront végétalisées et localisées de préférence dans les zones latérales des bâtiments. Dans la mesure du possible elles seront réalisées en matériaux perméables.

Pour chaque projet, un plan d'aménagement sera soumis au préalable à l'avis de la Commission d'Urbanisme de la commune.

ARTICLE UXe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ils seront définis par le plan de zone, essentiellement côté A41 et déviation ou le long de la voie structurante.

A l'intérieur des parcelles, les espaces libres seront végétalisés. L'aspect champêtre en prairie sera recherché.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la hauteur minimale sera de 2 mètres.

Les parcs de stationnement seront plantés suivant un plan précis de plantation annexé obligatoirement aux demandes d'autorisation de construire.

Il est prévu un arbre pour quatre emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

LA ZONE AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. C'est une zone de réserve foncière. La capacité d'équipement de ce secteur étant insuffisante pour être immédiatement urbanisable cette zone est non constructible dans l'immédiat pour des bâtiments isolés afin de ne pas rendre plus onéreuse son urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du PLU ou à la création d'une ZAC.

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

ARTICLE AU-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La zone est non constructible sauf pour les aménagements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient intégrés au site.

ARTICLE AU-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au site.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute extension ou aménagement d'une construction et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,

- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants. En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AU- 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AU- 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Sans objet

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les boisements ou arbres existants doivent être au maximum préservés

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

LA ZONE AUa est une zone à caractère naturel destinée à permettre l'urbanisation d'un secteur à vocation d'habitat situé entre Les Moulins du Pont et Broys Ouest, le long du Boulevard Georges Pompidou. Il s'agit d'une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Les constructions pourront y être seulement autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et à condition de respecter des orientations d'aménagement.

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

ARTICLE AUa-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage agricole.
- Les commerces, services, bureaux, hall d'exposition ou toutes autres activités d'une surface de vente ou utile supérieure à 150m².
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de déchets et matériaux de démolition dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

ARTICLE AUa-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- Les activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et la fonction résidentielle de la zone et inférieures à 150 m² .
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public.
- 20% des logements devront être affectés à de l'accession sociale à la propriété.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa- 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent être tracées en réservant une possibilité d'extension sur les propriétés environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

ARTICLE AUa- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUa- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non régleménté.

ARTICLE AUa - 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

-soit en recul minimum de 5 mètres.

Un recul inférieur à 5 mètres pourra être autorisé à condition de ne pas gêner l'usage de la voirie et l'accès aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

-soit, hors agglomération, à 18 mètres de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277) .

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

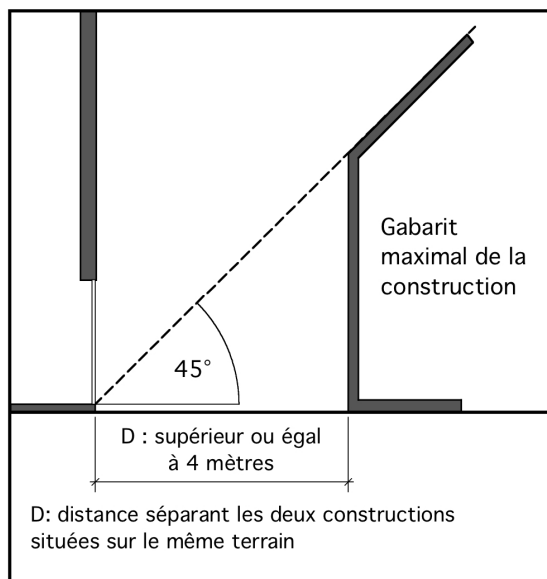
ARTICLE AUa -7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions annexes peuvent être établies sur les limites séparatives à condition que la hauteur la plus proche de la limite ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.

Dans les autres cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

ARTICLE AUa - 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE



Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE AUa - 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 20% de la superficie du terrain (CES : 0.20).

ARTICLE AUa - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Elle est fixée à un maximum de 9 mètres.

ARTICLE AUa - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Dispositions particulières :

Façades:

Les matériaux ou enduits blancs ou de couleur vive, le ciment gris et le moellon brut, les enduits à gros relief sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles plates, en ardoises ou en matériaux de teintes et formats similaires. Les toitures auront une pente minimum de 50% sur au moins les 2/3 de l'emprise des bâtiments.

Les toitures en terrasse sont interdites pour les constructions principales. Elles ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec

toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les toitures terrasses des constructions principales pourront être autorisées dès lors qu'elles seront végétalisées.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Clôtures :

Les clôtures doivent être d'une hauteur de 1.80 m maximum et constituées soit par des haies vives d'essences variées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et les parcelles voisines.

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne pour la circulation ou pour l'accès à la voie publique ; notamment celle des engins agricoles, de sécurité et d'entretien.

ARTICLE AUa - 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

3 places de stationnement par logement, dont une couverte et une destinée au stationnement des visiteurs, qui restera impérativement libre d'accès.

Pour les constructions à usage d'activité de commerce et artisanat :

- Pour les constructions dont la surface est inférieure à 80 m², les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité.
- Pour les constructions dont la surface est comprise entre 80 m² et 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface.

ARTICLE AUa - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être au maximum préservés. Les plantations devront être réalisées par des haies vives d'aspect champêtre et d'essences locales.

50% de l'espace non bâti sera réservé à des espaces verts (voir définition dans le glossaire).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

LA ZONE A est une zone agricole. Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions et exploitations agricoles, l'aménagement des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article A-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

D'autre part sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

-Les constructions et installations agricoles et l'extension des éléments existants ne sont admis qu'à condition que leur installation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.

-Les installations de tourisme à la ferme, ne sont admises qu'à condition d'être nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante et uniquement par aménagement des bâtiments existants et limités à 150 m² de SHON.

-Les installations de camping à la ferme, ne sont admis qu'à condition d'être limités à six emplacements et qu'ils soient situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

-Les logements d'habitation ou de fonction ne sont autorisés qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de cette activité.
- être implantés, selon la nature de l'activité dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble architectural cohérent avec ces derniers.
- être limité à un seul bâtiment par exploitation,
- en cas de pluralité de logements ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment.

Dans tous les cas la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 180 m² de SHON par exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.

Le logement de fonction ne sera autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont pré-existants.

-Sont autorisés également les constructions et l'aménagement de certaines installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur bonne intégration dans le site et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'accueil du public (exemples : salle des fêtes, écoles, salles de sports....).

-Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif dans les limites visés ci-dessus.

-Dans le cas où les conditions viendraient à être soumises aux dispositions de l'article L111-3 du Code Rural ou de tout texte ayant les mêmes objets et portées, l'implantation des dites constructions devra respecter les prescriptions édictées par cet article ou ce texte.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent être tracées en réservant une possibilité d'extension sur les propriétés environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Les nouveaux accès sont interdits sur la route de Thorens lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

ARTICLE A- 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),

- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications.:

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées

-soit à l'alignement des voies.

-soit en recul minimum de 3 mètres.

Un recul inférieur à 3 mètres pourra être autorisé à condition de ne pas gêner l'usage de la voirie et l'accès aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

-soit, hors agglomération, à 18 mètres de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

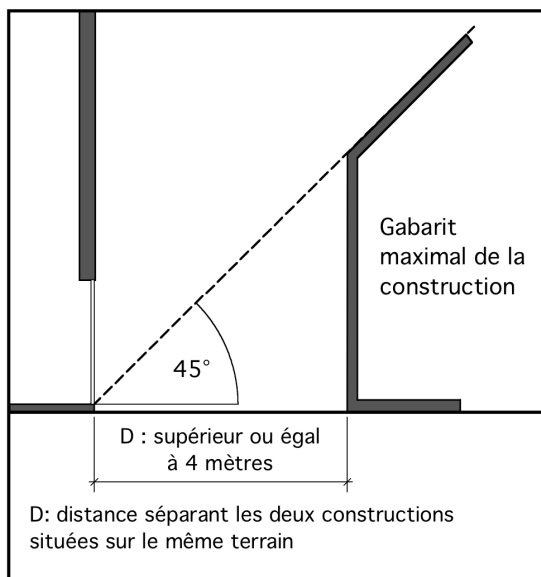
ARTICLE A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la hauteur du bâtiment diminuée de 4 mètres. La hauteur du bâtiment est comptée depuis le point le plus haut de la façade faisant face à la limite séparative à la cote de cette limite sur terrain naturel. Cependant, par rapport à l'une au moins des limites séparatives, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la construction projetée.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des parcelles non construites enclavées entre des terrains déjà bâtis.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

ARTICLE A- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE



Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE A- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement.

Pour les bâtiments d'habitation :

Elle est fixée à un maximum de 9 mètres.

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'équipement public:

Aucune hauteur n'est imposée.

ARTICLE A- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURES

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone Uha

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriquées en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que [es murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Toitures

Les toitures seront à deux pans minimum pour les bâtiments principaux.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les couvertures en fibrociment ou métal, et autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture conformes aux prescriptions ci-dessus, ou identiques à ceux des bâtiments principaux préexistants si ceux-ci ne respectent pas lesdites règles.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Equipements techniques :

Cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) :

Ils devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Cas particuliers des bâtiments agricoles de type « tunnel » :

Cas particuliers des bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides :

Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux mêmes (exemple contrefort de terrain existant, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer avec des espèces autochtones.

Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production.

Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (« vert foncé » ou « brun foncé »).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront être d'aspect sobre, de type agricole, excluant tout mur bahut.

Les clôtures en limite de voie et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse.

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne liée à la sécurité et l'entretien.

ARTICLE A- 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements ou arbres existants doivent être au maximum préservés.

Les plantations devront être réalisées par des haies vives d'aspect champêtre et d'essences locales.

Une canalisation de transport de gaz naturel traverse la partie nord de la commune. Cet ouvrage entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 4 m de large où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 mètres sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

LA ZONE N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Trois sous secteurs ont été identifiés ;

Un sous secteur Ne, qui correspondant à des zones naturelles dans lesquelles il existe des constructions isolées en dehors des hameaux où une urbanisation limitée est autorisée.

Un sous secteur Np qui correspondant à des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Un sous secteur Ns, exclusivement réservé à des activités de sport et loisir.

Un sous secteur Nalp, exclusivement réservé à l'activité agricole et à l'activité de restaurant d'altitude existante.

ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

ARTICLE N-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone N sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

1.1. L'aménagement et l'extension en continuité des bâtiments existants sont autorisés à condition de ne pas en modifier le caractère.

1.2 L'extension des bâtiments existants n'est admise qu'à la triple condition:

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m².
- que tout projet d'extension ne conduise pas à une surface finale supérieure à 300 m² de SHON en ce compris la construction existante.
- que la réglementation en vigueur soit respectée en cas de proximité d'une exploitation agricole.

1.3. -Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² au total, d'une seule par îlot ou tènement de propriété à condition d'être accolées à la construction principale ou à proximité immédiate de celle-ci (à une distance de 15 mètres maximum).

1.4. -Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient intégrés au site.

En zone Ns Toute construction à condition d'être exclusivement liées à l'activité du site de sport ou de loisirs non motorisées.

En zone Np qui correspondant à des périmètres de protection de captage d'eau potable.

En zone Ne ont se référera au règlement de la zone Uha.

En zone Nalp seuls sont autorisés les constructions de bâtiments agricoles liés à l'activité pastorale et le maintien de l'activité de restaurant existante.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent être tracées en réservant une possibilité d'extension sur les propriétés environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Les nouveaux accès sont interdits sur la route de Thorens lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Un minimum de recul de 3 mètres est exigé pour toutes les constructions.

ARTICLE N- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul minimum de 3 mètres.

Un recul inférieur à 3 mètres pourra être accepté à condition de ne pas gêner l'usage de la voirie et l'accès aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

-soit, hors agglomération, à 18 mètres de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

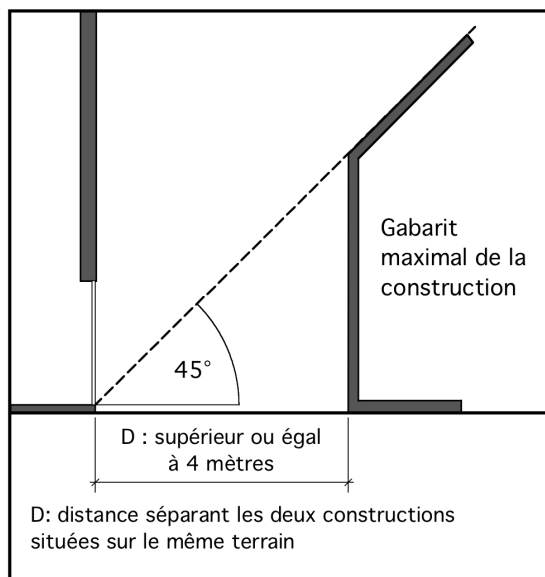
ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un recul minimum de 4 mètres est exigé par rapport à la limite séparative.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- Pour les aménagements reconstructions et extensions des bâtiments existants.
- Pour les constructions et aménagements à usage d'équipements collectifs.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et leurs annexes.

ARTICLE N- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE



Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE N- 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement.

Les extensions ou les nouvelles constructions ne devront pas dépasser un maximum de 9 mètres .

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur.

ARTICLE N- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

Modifications ou réhabilitation portant sur des bâtiments existants et notamment ceux identifiés au titre de l'article L123-1-7.

-les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la

construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

- les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades existantes.
- les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

Façades :

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum pour les bâtiments principaux.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les couvertures en fibrociment ou métal, et autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture conformes aux prescriptions ci-dessus, ou identiques à ceux des bâtiments principaux préexistants si ceux-ci ne respectent pas lesdites règles.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Equipements techniques :

Cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) :

Ils devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse.

Traditionnellement l'espace montagnard étant peu clôturé, les clôtures devront permettre une transparence sur le paysage et éviter sa parcellisation. Elles ne seront pas traitées de façon linéaire et systématique.

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne pour la circulation ou pour l'accès à la voie publique ; notamment celle des engins agricoles, de sécurité et d'entretien.

ARTICLE N- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et des chemins d'accès et de promenade.

ARTICLE N- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les parcelles doivent être entretenues ;

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Une canalisation de transport de gaz naturel traverse la partie nord de la commune. Cet ouvrage entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 4 m de large où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 mètres sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

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

LA ZONE Nh est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de son intérêt écologique. Elle regroupe des secteurs de « zones humides » répertoriées à ce titre.

Les zones humides sont les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les dispositions ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau qui vise à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ainsi que la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux.

ARTICLE Nh-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous travaux, toute occupation ou utilisation du sol menaçant l'intégrité de la zone.

Tout travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

ARTICLE Nh-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seuls les aménagements œuvrant dans le cadre de mesures de conservation ou de protection de la spécificité de cette zone sont autorisés ainsi que l'entretien des ouvrages et aménagements existants à la date d'approbation du P.L.U. dans le respect des caractéristiques de la zone et le maintien de sa spécificité.

Des ouvrages de postes d'observation peuvent être autorisés à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh- 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE Nh- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE Nh- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nh- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet aucune construction n'étant autorisée.

ARTICLE Nh-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet aucune construction n'étant autorisée.

ARTICLE Nh- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

ARTICLE Nh- 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Nh- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nh- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Clôtures :

Des clôtures non maçonnées en limite de voie ou en limite séparatives peuvent être autorisées à condition de s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse et de ne pas porter atteinte à l'intégrité de la zone.

ARTICLE Nh- 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement est interdit dans ces secteurs.

ARTICLE Nh- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les parcelles doivent être entretenues de façon à protéger les caractéristiques de la zone.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.