



# EXTRAIT DU RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

## zone UX

# Dispositions générales

---

## ARTICLE DG<sub>1</sub> – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- DG1.1.* Le présent règlement s'applique au territoire de CHAVANOD.
- DG1.2.* Il est accompagné d'un plan de zonage, décomposé comme suit savoir :
- 1° un plan au 1/5.000<sup>ème</sup> couvrant la totalité du territoire communal ;
  - 2° et deux plans au 1/2.500<sup>ème</sup> focalisés sur les secteurs bâtis.

## ARTICLE DG<sub>2</sub> – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- DG2.1.* Le territoire couvert par le présent Plan local d'urbanisme est divisé en zones et secteurs, qui sont délimités et repérés sur le plan de zonage par des indices.

### LES ZONES URBAINES

- DG2.2.* La **zone urbaine (U)** classe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- DG2.3.* La zone U est subdivisée en six zones indicées, savoir :
- 1° une **zone UA**, de forte densité, correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Crêt d'Esty, ayant vocation à devenir le nouveau chef-lieu de CHAVANOD. Elle est subdivisée en secteurs et sous-secteurs indicés ;
  - 2° une **zone UB** de densité intermédiaire couvrant des secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire ;
  - 3° une **zone UC** constituée des hameaux anciens éloignés, dans laquelle l'évolution du bâti existant est limitée ;
  - 4° une **zone UE** réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
  - 5° une **zone UI**, réservée à des activités économiques correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) intercommunale « Altaïs » créée sur les territoires de CHAVANOD et de CRAN-GEVRIER. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
  - 6° et une **zone UX**, réservée à des activités économiques.
- DG2.4.* Ces zones font l'objet des articles du titre I.
- DG2.5.* Les dispositions réglementaires de la zone UI sont complétées par un cahier des prescriptions et recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères, annexé au présent règlement.

### LES ZONES À URBANISER

- DG2.6.* La **zone à urbaniser (AU)** classe les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- DG2.7.* La zone AU est subdivisée en deux zones pré-indicées, savoir :
- 1° une **zone 1AU** ne pouvant être urbanisée que par une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
  - 2° et une **zone 2AU** ne pouvant être urbanisée qu'après modification ou révision du présent Plan local d'urbanisme.
- DG2.8.* Ces zones font l'objet des articles du titre II.

### LA ZONE AGRICOLE

- DG2.9.* La **zone agricole (A)** classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- DG2.10.* La zone A comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers, savoir :
- 1° un secteur agricole à enjeu paysager (**Ap**) ;

2° et un secteur agricole au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty, lui-même subdivisé en deux sous-secteurs :

- a) un sous-secteur agricole (**Aa**) ;
- b) et un sous-secteur agricole dans lequel il est possible de réaliser des fouilles archéologiques (**Aa<sub>1</sub>**).

*DG2.11.* Cette zone fait l'objet des articles du titre III.

#### **LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**

*DG2.12.* La **zone naturelle et forestière (N)** classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels.

*DG2.13.* La zone N comprend cinq secteurs indicés à enjeux particuliers, savoir :

- 1° un secteur naturel bati soumis à des aléas moyens et forts (**Nb**) ;
- 2° un secteur naturel de périmètre d'étude de gisement (**Npe**) ;
- 3° un secteur naturel à enjeu écologique correspondant aux zones classées « Natura 2000 » (**Nn**) ;
- 4° un secteur naturel au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty, dans lequel un bassin de rétention des eaux pluviales pour ladite zone est réalisé (**Na**) ;
- 5° et un secteur naturel destiné au stockage de matériaux et d'installations de traitement (**Nx**).

*DG2.14.* Cette zone fait l'objet des articles du titre IV.

#### **AUTRES DISPOSITIONS**

*DG2.15.* Le Plan local d'urbanisme comprend également des emplacements réservés, qui sont répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

*DG2.16.* Ce même plan de zonage indique également, par des trames particulières :

- 1° des zones humides à préserver, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- 2° des haies et des alignements boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- 3° des espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- 4° et des servitudes d'urbanisme de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

*DG2.17.* Le plan de zonage figure également, à titre indicatif, les corridors écologiques.

#### **ARTICLE DG3 – RÉCIPROCITÉ DES RECULS AUTOUR DES BÂTIMENTS AGRICOLES**

*DG3.1.* Il est rappelé que l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime s'applique.

*DG3.2.* Les bâtiments d'élevage sont repérés sur le plan de zonage.

#### **ARTICLE DG4 – RISQUES NATURELS**

*DG4.1.* Le territoire de CHAVANOD est couvert par une carte des aléas.

*DG4.2.* Les aléas sont indiqués dans les zones U et AU à titre d'information sous les codes G1, G2, G3, T3.

*DG4.3.* Les secteurs susceptibles d'être construits, qui sont impactés par des aléas forts et moyens, concernent notamment l'actuelle zone d'activités économiques des Chamoux, d'une part, le village de Champanod, d'autre part, où un recul de 10 m. de part et d'autre du ruisseau est imposé.

*DG4.4.* Par ailleurs, en secteur naturel Nb, soumis à des aléas moyens et forts, toute évolution du bâti existant est interdite, sauf les travaux de protection liés aux aléas répertoriés.

*DG4.5.* Dans ces secteurs, des prescriptions spéciales peuvent être imposées, en vertu de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE DG5 – PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU**

*DG5.1.* Les périmètres de protection du captage d'eau de la source de « Chez Grillet » font l'objet d'une servitude d'utilité publique.

*DG5.2.* Ils sont indiqués sur un encart du plan de zonage et les prescriptions qui y sont attachées sont détaillées en annexe au présent règlement.

#### **ARTICLE DG6 – AXES BRUYANTS**

*DG6.1.* Le territoire de CHAVANOD est concerné par trois infrastructures classées au titre des axes bruyants, savoir la route départementale RD16, l'autoroute A41 et la voie ferrée ANNECY – AIX-LES-BAINS.

*DG6.2.* Pour chaque axe, une bande de largeur variable de part et d'autre de la voie concernée détermine les secteurs affectés par le bruit et qui doivent faire l'objet de protections acoustiques. Le périmètre de ces secteurs est reporté pour information en annexe au présent Plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE DG7 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS À LA CANALISATION DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES**

*DG7.1.* Le territoire de CHAVANOD est traversé par l'oléoduc Méditerranée / Rhône, dont le tracé est porté à titre indicatif sur le plan de zonage.

*DG7.2.* Le plan de zonage indique par ailleurs un secteur du parc d'activités Altaïs impacté par les servitudes de protection de la canalisation de gaz (DN300 mm et PMS 67,7 bar) située sur le territoire voisin de CRAN-GEVRIER.

*DG7.3.* Il est rappelé à leur sujet :

- 1° que dans les zones des dangers significatifs pour la vie humaine, il est exigé d'informer le transporteur de la canalisation des projets affectant les terrains traversés, le plus en amont possible, afin que celui-ci puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;
- 2° que dans les zones des dangers graves pour la vie humaine, sont interdits toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, et les immeubles de grande hauteur ;
- 3° que dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont interdits toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de cent personnes, et les immeubles de grande hauteur.

#### **ARTICLE DG8 – QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

*DG8.1.* La Commune de CHAVANOD a mis en place un service de consultance architecturale destiné à assister l'Autorité Municipale dans l'analyse des projets.

*DG8.2.* Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec les Services Municipaux, avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec eux du cadre architectural le mieux adapté.

## ARTICLE DG9 – DÉFINITIONS

- DG9.1.* Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.
- DG9.2.* **Construction principale** : il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.
- DG9.3.* **Extension** : il s'agit de l'augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Une extension est considérée comme telle, à la condition qu'elle crée moins de 50 % de surface de plancher par rapport à la surface de plancher de la construction principale existante, avant extension. Une multiplication d'extensions ne peut aboutir à créer, par détournement de la règle, l'équivalent d'une construction principale nouvelle ou supplémentaire. Le décompte des créations d'extensions est établi à compter de la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme.
- DG9.4.* **Annexe** : il s'agit de la construction, de l'installation ou de l'équipement situé(e) sur le même terrain que la construction principale, mais implanté(e) séparément de celle-ci. Pour être considérée comme annexe, la construction ne doit pas être d'une longueur en façade supérieure à 8 m. et doit être implantée à une distance de 50 m. au plus de la construction principale.
- DG9.5.* **Changement de destination** : il est appliqué les dispositions de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Il n'y a pas changement de destination entre les sous-destinations d'une même destination, prévues à l'article R.151-28 du même code.
- DG9.6.* **Bâti existant** : il s'agit des constructions bénéficiant d'autorisations d'urbanisme délivrées au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 1994, ou bien qui préexistaient avant cette date.
- DG9.7.* **Unité foncière** : pour l'application de la servitude de mixité sociale instituée dans les zones UB, UC, UE, UX, 1AU et 2AU, il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins d'onze ans.

## ARTICLE DG10 – OPÉRATIONS PARTICULIÈRES SOUMISES AUTORISATION D'URBANISME

- DG10.1.* Sont soumis à permis de démolir :
- 1° les constructions identifiées par un cercle plein « ● » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en vertu de l'article R.151-41 du même code ;
  - 2° et l'ensemble des constructions implantées en zone UC, en vertu de l'article L.151-10 du même code.
- DG10.2.* Les constructions identifiées par une étoile pleine « ★ » et par une étoile évidée « ☆ » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent pas être démolies.
- DG10.3.* L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE DG11 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

- DG11.1.* La reconstruction à l'identique d'une construction, régulièrement édifiée, détruite après sinistre, est autorisée sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle le terrain d'assiette de la construction sinistrée est inclus, sous les conditions cumulatives suivantes, savoir :
- 1° qu'elle intervienne dans le délai maximum de deux ans suivant la date du sinistre ;
  - 2° qu'elle se fasse dans l'enveloppe du volume ancien et à l'identique de la construction sinistrée.
- DG11.2.* Il est toutefois exigé que la construction détruite, pour lequel sa reconstruction est sollicitée, ait été régulièrement édifiée.

*DG11.3.* Lorsque la construction est implantée dans un secteur de risques naturels moyens ou forts, il est fait alors application de la totalité des règles de la zone dans laquelle le terrain d'assiette de la construction sinistrée est inclus.

#### **ARTICLE DG12 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

*DG12.1.* Il est rappelé que le préfet de région doit être saisi de toute demande de permis d'aménager, de construire, de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, ainsi que les déclarations préalables relatives à des affouillements, sur et aux abords des sites et zones archéologiques identifiés, ainsi que des dossiers relatifs aux zones d'aménagement concerté, en vertu des dispositions du code du patrimoine.

*DG12.2.* Le territoire de CHAVANOD est couvert par deux zones établissant des prescriptions archéologiques en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine. Leur périmètre est reporté pour information en annexe du présent Plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE DG13 – ADAPTATIONS MINEURES**

*DG13.1.* Les règles et servitudes définies au présent Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

*DG13.2.* Elles peuvent toutefois faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE DG14 – MISE EN CONFORMITÉ DU BÂTI EXISTANT**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone applicable dans laquelle son terrain d'assiette est inclus, un acte ne peut être accepté ou une autorisation ne peut être accordée que pour des travaux, soit qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec les règles en vigueur, soit qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE DG15 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ PUBLIQUE EN L'ABSENCE D'UN RÉSEAU D'ÉGOUT**

*DG15.1.* En l'absence de réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques de nature, de pente, de surface et de largeur qui permettent un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique et qui respectent la carte d'aptitude des sols.

# Dispositions applicables à la zone UX

## PRÉAMBULE – CARACTÈRE DE LA ZONE UX

1. La zone UX correspond aux zones d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de services.
2. Elle comprend un **secteur UXac** à enjeux particuliers, destiné aux seules activités artisanales et commerciales.
3. Il y est recensé des aléas de risques naturels d'aléas forts de crue torrentielle de types T3 et d'aléas forts de glissement de terrain de type G3, le long du ruisseau du Miracle.
4. Elle comprend une servitude de mixité sociale grevant l'ensemble de la zone, en vertu de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- UX1.1.* Sont interdites les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article UX2.
- UX1.2.* Sont aussi interdites les constructions et installations à vocation agricole.
- UX1.3.* Sont également interdits les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2.
- UX1.4.* Les carrières et les dépôts de toutes natures ne sont pas autorisés.
- UX1.5.* Les entrepôts qui ne sont pas liés aux activités autorisées dans la zone UX sont interdits.
- UX1.6.* L'installation et le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars, ainsi que les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ne sont pas autorisés, sauf à être liés à une habitation et être organisés alors sur le même tènement foncier ou bien s'il correspond à une activité commerciale. La pratique du camping, en-dehors des terrains aménagés à cet effet, est par ailleurs interdite.
- UX1.7.* Les constructions nouvelles, les terrassements, les dépôts de matériaux et les clôtures sont interdites dans la bande de recul indiquée au plan de zonage, dans les secteurs soumis à des risques naturels.

## ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- UX2.1.* Dans le secteur UXac, seules sont autorisées les constructions et installations liées aux activités économiques suivantes, savoir :
- 1° les parcs de stationnement ;
  - 2° les hôtels, restaurants et résidences de tourisme ;
  - 3° les commerces et les établissements artisanaux ;
  - 4° les bureaux et services ;
  - 5° les constructions, équipements et installations destinés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- UX2.2.* Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées qu'exclusivement dans le secteur UXac et qu'uniquement à l'étage des constructions existant à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme.
- UX2.3.* Une servitude de mixité sociale est instituée sur toute la zone en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en vertu de laquelle :
- 1° en cas d'opération aboutissant à la réalisation de trois logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie, un taux de 30 % de ces logements, automatiquement arrondi à l'entier supérieur, doit être destiné à des

logements locatifs aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

2° en cas d'opération aboutissant à porter le nombre total de logements à cinq et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie, un taux de 30 % de l'ensemble de ces logements, automatiquement arrondi à l'entier supérieur, doit être destiné à des logements locatifs aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE UX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- UX3.1.* Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit bénéficier d'une servitude de passage.
- UX3.2.* Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- UX3.3.* Les accès et chemins de desserte raccordés à la voirie publique doivent être adaptés à l'importance de l'opération. Lorsqu'ils desservent une ou plusieurs constructions accueillant deux entreprises et plus, leur plateforme, non comptés fossés et talus, doit être d'une largeur au moins égale à 6 m.
- UX3.4.* Les voies en impasse doivent obligatoirement être aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
- UX3.5.* Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
- UX3.6.* Les voies d'accès aux opérations et de leur desserte interne, y compris les rampes des garages, ne peuvent avoir une pente supérieure à 12 %.
- UX3.7.* Il est exigé l'aménagement d'une zone d'accès et de raccordement, depuis la voie publique, qui doit être de 5 m. minima de longueur et dont la pente ne doit pas être supérieure à 5 %.
- UX3.8.* En cas d'implantation de portail de clôture, il est exigé un recul de 5 m. par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.
- UX3.9.* Dans le cas d'opérations d'ensemble, des cheminements en mode doux peuvent être imposés.

### **ARTICLE UX4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE :**

- UX4.1.* Toute construction, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **EAUX USÉES :**

- UX4.2.* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, par un réseau séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.
- UX4.3.* L'évacuation des eaux usées, liées aux activités économiques, dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié et à une autorisation de rejet.



## **EAUX PLUVIALES :**

- UX4.4.* Tout aménagement nouveau ne doit pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux pluviales par rapport à l'état initial du terrain. Les installations nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, garantissant cette non-aggravation.
- UX4.5.* Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit être adapté à la nature et à l'importance de l'opération. Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
- UX4.6.* Au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface nouvelle imperméabilisée, les rejets d'eaux pluviales de toute construction, aménagement ou installation nouveau, entraînant une imperméabilisation des sols, ne peuvent être autorisés qu'après rétention et débit de fuite limité. A ce titre, l'opération doit prévoir un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- 1° leur collecte (gouttière, réseaux...);
  - 2° leur rétention (citerne, massif...);
  - 3° leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration...) quand ceux-ci le permettent.
- UX4.7.* En outre, les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées, selon le cas :
- 1° dans le réseau d'eaux pluviales ;
  - 2° dans le fossé le plus proche ;
  - 3° vers une filière d'infiltration.
- UX4.8.* Le dimensionnement des aménagements, telles que les tranchées d'infiltration ou la rétention par noue, bassin ou par toute autre structure, ainsi que le débit de fuite avant rejet, doivent être adaptés à la nature des sols ou au milieu récepteur.
- UX4.9.* Les fossés existants doivent ainsi être maintenus ouverts autant que possible, sauf notamment en cas de couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructures, et doivent être maintenus en état de fonctionnement, afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.
- UX4.10.* Tout raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales requiert l'accord préalable de l'autorité gestionnaire.
- UX4.11.* Si la nature du sol le permet et à la condition que l'opération soit située en-dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration fixé au schéma directeur de gestion des eaux pluviales, il est admis que les eaux pluviales puissent être absorbées sur le terrain d'assiette du projet, sous réserve de justification (étude géotechnique à la parcelle ou autre).
- UX4.12.* Le dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle doit tenir compte des débits de fuite, en fonction des périodes de retour définis par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Il doit être conçu de façon que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain d'assiette de l'opération, avant son aménagement.
- UX4.13.* Lorsque l'opération ne porte que sur l'extension d'un aménagement existant du terrain d'assiette, seule cette extension est prise en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée.
- UX4.14.* Aucunes eaux de ruissellement, issues des parcelles, ne doivent s'écouler sur la voie publique.
- UX4.15.* Le propriétaire doit assurer ensuite l'entretien régulier de son dispositif de gestion de ses eaux pluviales

## **RÉSEAUX SECS :**

- UX4.16.* Le raccordement aux réseaux d'électricité, de téléphone et de communications électroniques doit être enterré.

## **ARTICLE UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

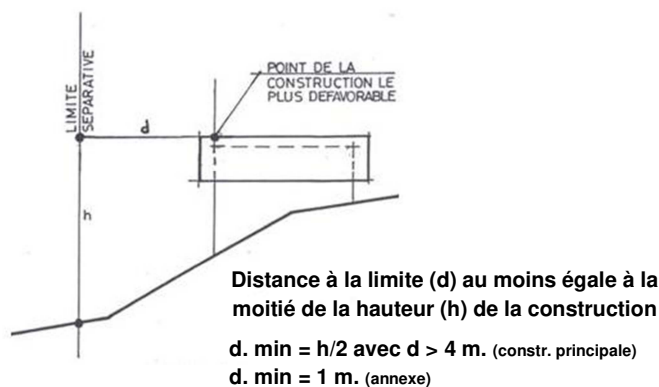
Il n'est pas fixé de surface minimale de terrain pour construire.

## ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- UX6.1. Les constructions principales à destination de logement doivent respecter un recul de 18 m. de l'axe des routes départementales pour les sections non classées en agglomération, voire de 25 m. pour celles classées à grande circulation ou hiérarchisées en niveau structurant.
- UX6.2. Pour toute construction, un recul de 6 m. est fixé depuis la limite du domaine public pour les voies communales et pour les route départementale, et de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- UX6.3. Ce recul peut être diminué le long des voies en impasse.
- UX6.4. Il peut également être diminué, pour toute voie, lorsqu'une cession de terrain a été consentie en vue de la création, l'élargissement ou le rétablissement de la voirie, préalablement à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.
- UX6.5. Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de recul fixées par le présent article.
- UX6.6. Les règles de recul ne s'appliquent, ni à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'édification des clôtures.
- UX6.7. Le recul imposé en bordure des chemins ruraux, des chemins d'exploitation et des voies publiques aménagées uniquement en mode doux est celui fixé par l'article UX7.

## ARTICLE UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UX7.1. La distance maximale d'une construction principale au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale au faîtiage, ou du bâtiment en l'absence de faîtiage – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus – sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- UX7.2. La distance maximale d'une annexe au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.



- UX7.3. Les constructions en limite sont toutefois autorisées dans les deux cas suivants, savoir :
- 1° en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
  - 2° en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant, lui-même érigé en limite de propriété.
- UX7.4. Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de recul fixées par le présent article.
- UX7.5. Les règles de recul ne s'appliquent, ni à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'édification des clôtures.
- UX7.6. Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul des constructions, y compris celles nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif, ne peut être inférieur à 10 m. par rapport à la limite des berges.

## ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

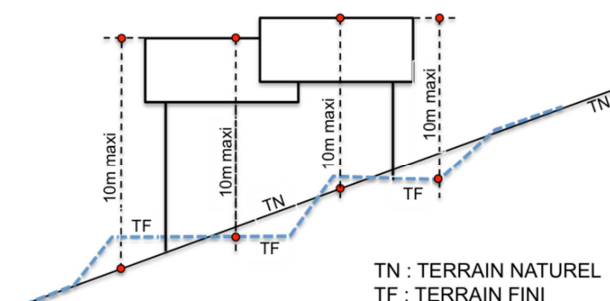
- UX8.1. La distance minimale entre deux constructions principales implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale la plus importante de l'une ou l'autre de ces deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 8 m.
- UX8.2. La distance minimale entre deux annexes entre elles ou entre une annexe et une construction principale, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à 2 m.
- UX8.3. Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de recul fixées par le présent article.
- UX8.4. Les règles de recul ne s'appliquent, ni à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'édification des clôtures, ni en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans son volume d'origine d'un bâtiment existant.

## ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## ARTICLE UX10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- UX10.1. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 m.
- UX10.2. Dans le secteur UXac, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 m.
- UX10.3. Sous réserve d'une bonne adaptation au profil de terrain, il peut être autorisé une hauteur supplémentaire de 2 m., sur une seule façade de la construction principale, en cas de nécessité d'accès à des garages automobiles réalisés en sous-sols. Cette sur-hauteur ne peut toutefois être accordée que sur une largeur maximale de 10 m. de cette façade.
- UX10.4. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. au faîtage lorsque la construction comporte une toiture avec pente ou bien à 3 m. lorsque la construction est réalisée avec une toiture plate ou de faible pente ou qu'elle est implantée en bordure de limite séparative.
- UX10.5. Cette hauteur est mesurée à partir du sommet du faîtage, ou du bâtiment en l'absence de faîtage – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus – en projection perpendiculaire sur le plan de la façade, jusqu'au terrain naturel avant travaux ou jusqu'au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel.
- UX10.6. Dans le cas de terrain en pente et de faîtages successifs décalés, la hauteur s'apprécie faîtage par faîtage, ou partie de bâtiment par partie de bâtiment en l'absence de faîtage.



- UX10.7. Il est possible de déroger aux règles de hauteur, dans le seul cas d'évolution de constructions existantes de plus grande hauteur, et à la condition que les travaux soient liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

## ARTICLE UX11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

UX11.1. Les divers modes d'occupation et 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 ou monumentales.

### IMPLANTATION ET COMPOSITION :

UX11.2. L'implantation des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au mieux au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et en évitant les talus en remblai. Elles doivent par ailleurs prendre en compte les écoulements naturels. Elles doivent également tenir compte de la situation de la voie de desserte.



UX11.3. Les murs en gabion sont autorisés. De même, les enrochements sont autorisés, mais uniquement ceux d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m. et d'une longueur maximale de 10 m.

UX11.4. L'implantation et la forme des constructions doivent donner lieu à une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### FAÇADES ET ENSEIGNES :

UX11.5. Sont interdits, sur toutes constructions, les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc. De même, les teintes blanc pur sont interdites.

UX11.6. Les matériaux de revêtement doivent être de teinte discrète et s'intégrer à l'environnement naturel et bâti avoisinant.

UX11.7. Les enseignes, lorsqu'elles sont incorporées au bâtiment, ne doivent pas dépasser le gabarit de celui-ci. Elles doivent être en harmonie avec la façade ou la toiture.

UX11.8. Les enseignes isolées ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 4 m. Leur surface ne doit pas être supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

### TOITURE ET COUVERTURE :

UX11.9. La teinte des couvertures doit être celle de la majorité des couvertures environnantes.

UX11.10. Dans le secteur UXac, les toits-terrasses accessibles sont interdits.

UX11.11. Dans le secteur UXac, le sens de faitage doit être parallèle avec la voie publique.

UX11.12. Dans le secteur UXac, les toits en verre ne sont autorisés uniquement que pour les vérandas.

UX11.13. Les capteurs solaires sont autorisés sous condition de leur bonne intégration en toiture ou en façade.

### CLÔTURE :

UX11.14. Les clôtures ne peuvent dépasser la hauteur de 1,60 m au maximum et doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, ce dernier étant limité à 1,20 m. au maximum.

- UX11.15.* La hauteur des clôtures peut être limitée pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, si elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.
- UX11.16.* L'aspect et la composition de la clôture, y compris le mur bahut le cas échéant, doit faire l'objet d'un traitement harmonieux.
- UX11.17.* Les matériaux d'occultation sont interdits pour les clôtures, hors mur bahut, sauf à être justifiés par la nature de l'activité économique développée sur le tènement à clôturer.
- UX11.18.* Les clôtures existantes réalisées en mur plein peuvent être prolongées ou reconstruite à leur hauteur primitive.
- UX11.19.* Afin de préserver la biodiversité locale, les clôtures peuvent être constituées par une haie, à la condition qu'elle soit composée d'une diversité de végétaux, majoritairement d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

#### **ADAPTATION ARCHITECTURALE :**

- UX11.20.* Les dispositions du présent article peuvent être adaptées lorsque le projet architectural le justifie. Une architecture d'expression contemporaine est par ailleurs admise à la condition qu'elle s'inspire des caractéristiques principales de l'architecture locale.

### **ARTICLE UX12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- UX12.1.* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en-dehors des voies et emprises publiques et des accès privés.
- UX12.2.* Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige par tranche de quatre places de stationnement, arrondie à la tranche entière supérieure.
- UX12.3.* Les places de stationnement doivent dimensionnées à raison de 5 m. × 2,50 m. lorsqu'elles sont créées en épi ou en bataille, ou à raison de 6 m. × 2,50 m. non compté son élargissement en « oreille » lorsqu'elles sont créées longitudinalement. Elles doivent en outre disposer d'un espace de giration suffisant pour les manœuvres d'entrée et de sortie.
- UX12.4.* Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre ; pour celles à usage de restaurant, il est exigé trois places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant, arrondie à la tranche entière supérieure.
- UX12.5.* Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure.
- UX12.6.* Pour les constructions à destination de commerces ou d'autres activités économiques, sauf celles prévues aux alinéas précédents, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure.
- UX12.7.* Dans le secteur UXac, il est exigé pour les constructions à destination d'habitation deux places de stationnement par logement.
- UX12.8.* Un nombre de places de stationnement plus important peut être exigé selon la nature et l'importance du projet.
- UX12.9.* La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- UX12.10.* Les espaces de stationnement situés en façade des axes structurants doivent être paysagers. Ils peuvent être camouflés par un merlon paysager.
- UX12.11.* Les stationnements destinés à l'accueil des visiteurs d'établissements commerciaux peuvent être mutualisés sous réserve d'être justifiés. Ceux-ci doivent dans ce cas être reliés par des cheminements piétonniers.

*UX12.12.* Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, tels qu'habitation, bureaux, commerces, etc., les normes de stationnement afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies respectives qu'elles occupent.

### **ARTICLE UX13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

*UX13.1.* Les espaces non bâtis et non utiles à l'activité doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés.

*UC13.2.* Les dépôts extérieurs, tels que matériaux, matériels, etc., doivent être dissimulés de l'espace public par des haies à feuillage persistant, d'une hauteur minimale de 2 m.

### **ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UX15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE UX16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.