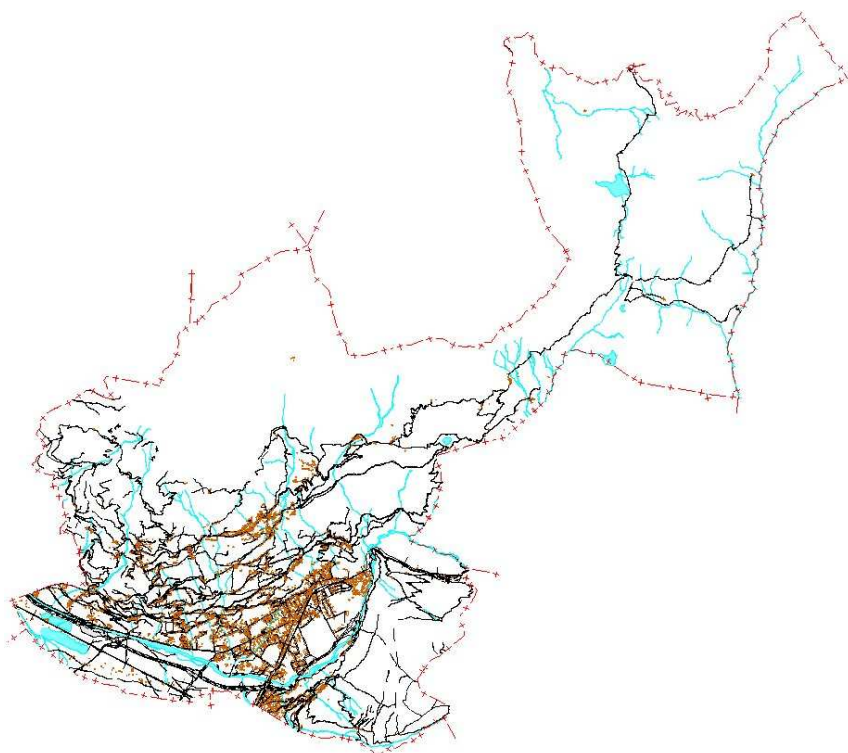




PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification simplifié n°7

RÈGLEMENT



SERVICES URBANISME / FONCIER

1, Place de la Mairie - 74190 PASSY

04.50.78.42.67 - 04.50.78.42.57

TABLE DES MATIÈRES

HISTORIQUE	3
TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 – RÉPARATIONS, TRANSFORMATIONS, RESTAURATIONS	7
ARTICLE 6 – PISTES DE SKI	7
ARTICLE 7 – BÂTIMENTS SINISTRÉS	7
ARTICLE 8 – CITERNES	7
ARTICLE 9 – RISQUES NATURELS	7
ARTICLE 10 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 11 – INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	8
ARTICLE 12 – DÉCOUVERTE D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE	8
ARTICLE 13 – LOTISSEMENT	8
ARTICLE 14 – DÉBORDEMENT DE TOITURES	8
ARTICLE 15 – LUTTE CONTRE LE BRUIT	8
ARTICLE 16 – REÇUL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES COMMUNALES	8
ARTICLE 17 – DÉFINITION DES ANNEXES (<i>Modification n° 6 du 29 septembre 1999</i>)	12
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UB	20
ZONE UC	26
ZONE UD	31
ZONE UX	36
ZONE UY	40
ZONE UZ	43
ZONE Urd (révision simplifiée du 15 décembre 2005)	45
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ZONES NA (<i>NAa – NAd – NAs</i>)	Erreur ! Signet non défini.
ZONE NC	Erreur ! Signet non défini.
ZONE ND	Erreur ! Signet non défini.
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ISSUES DU REMEMBREMENT/AMENAGEMENT TERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ZONE NAcr	Erreur ! Signet non défini.
ZONE NAdr	Erreur ! Signet non défini.
ZONE NAsr	Erreur ! Signet non défini.
ZONE NCr	Erreur ! Signet non défini.
CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
I - PRINCIPES GÉNÉRAUX	Erreur ! Signet non défini.
1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES	Erreur ! Signet non défini.
2 - ADAPTATION AU RELIEF	Erreur ! Signet non défini.
3 - TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS	Erreur ! Signet non défini.
4 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	Erreur ! Signet non défini.
II - LA CONSTRUCTION ELLE-MÊME	Erreur ! Signet non défini.
1 - LES VOLUMES	Erreur ! Signet non défini.
2 - LES TOITURES	Erreur ! Signet non défini.
3 - LES MATÉRIAUX DE COUVERTURE :	Erreur ! Signet non défini.
4 - LES MATÉRIAUX DE FAÇADES	Erreur ! Signet non défini.
5 - PERCEMENTS	Erreur ! Signet non défini.
6 - LES COULEURS	Erreur ! Signet non défini.
III – CONCEPTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES	Erreur ! Signet non défini.
IV – LES INSTALLATIONS DE REMONTÉES MÉCANIQUES	Erreur ! Signet non défini.
V – LA RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES	Erreur ! Signet non défini.
VI – LE LOTISSEMENT	Erreur ! Signet non défini.

HISTORIQUE

Publication	17 mars 1977
Approbation.....	05 mars 1980
Modification n° 1.....	12 décembre 1985
Révision partielle.....	12 décembre 1985
Modification n° 2.....	05 février 1987
Révision (Remembrement/Aménagement).....	05 février 1987
Révision (Secteur de Bay)	02 mars 1988
Modification n° 4.....	10 novembre 1988
Modification n° 5.....	26 février 1997
Modification n° 6.....	29 septembre 1999
Mise en révision	29 avril 2004
Révision simplifiée n° 1	15 décembre 2005
Modification simplifiée n° 7.....	26 septembre 2009

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de PASSY, sauf les secteurs de remembrement aménagement représentés au plan de zonage.

ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles L.111-1-1, L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14 (dans les zones NA seulement), R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les Zones d'Intervention Foncière,
 - les Zones d'Aménagement Différé,
4. La loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. La zone urbaine comprend les zones suivantes :
 - la zone UA
 - la zone UB
 - la zone UC
 - la zone UD
 - la zone UX
 - la zone UY
2. La zone naturelle comprend les zones suivantes :
 - la zone NA avec le secteur Nad
 - la zone NC avec le secteur NCa
 - la zone ND avec le secteur NDr
 - les secteurs NDr et NDt

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1. Les dispositions des articles des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'adaptations mineures ; ces adaptations mineures sont instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme.
- 4.2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- 4.3. Seuls les articles 3 à 13 inclus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au sens du présent règlement, sauf pour la modification des constructions et activités existantes qui peuvent nécessiter l'adaptation mineure des autres articles du présent règlement.

ARTICLE 5 – RÉPARATIONS, TRANSFORMATIONS, RESTAURATIONS

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en toute zone sous réserve, en particulier que les viabilités soient satisfaisantes, que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence et du respect du règlement particulier de chacune de ces zones concernant ces points.

ARTICLE 6 – PISTES DE SKI

6.1. Le tracé des pistes de ski nordique est donné à titre indicatif. Il pourra être modifié à l'occasion d'une demande de permis de construire à la condition que la modification ne grève pas une parcelle différente de celle initialement concernée.

6.2. La largeur de l'emprise des pistes de ski nordique est fixée à 4,50 m

6.3. Le recul des constructions est fixé à :

- 10 m de l'emprise des pistes de ski alpin,
- 5 m de l'emprise des pistes de ski nordique et des pistes de jonction ou de cheminement de ski alpin.

ARTICLE 7 – BÂTIMENTS SINISTRÉS

La reconstruction en toute zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans le volume ancien. Dans ce cas les règles des articles 5, 6, 7, 9, 10, 12 et 14 ne seront pas applicables.

ARTICLE 8 – CITERNES

Elles seront obligatoirement enterrées ou dissimulées aux vues des tiers par des aménagements correspondant à la qualité de la station.

ARTICLE 9 – RISQUES NATURELS

9.1. Zones soumises à des risques d'avalanches :

- Les zones dites « Rouges » à la légende des plans sont des zones dans lesquelles aucune construction ne peut être admise en raison de l'importance et de la fréquence des phénomènes avalancheux qui les menacent.
- Les zones dites « Bleues » à la légende des plans, sont des zones dans lesquelles le caractère le plus rare ou le plus faible des risques d'avalanches ne justifie pas une mesure radicale d'interdiction. Des constructions pourront y être admises dans les conditions prévues à l'annexe n°1 du présent règlement intitulé "Plan des Zones exposées aux avalanches."

9.2. Zones de glissements de terrains et affaissements

- Les zones de risques très importants, voir la légende des plans, sont des zones dans lesquelles aucune construction ne peut être admise en raison de l'importance des risques de mouvement de terrain.
- Les zones non exemptes de risques, voir la légende des plans, peuvent être constructibles, sous réserve d'études particulières à la charge du pétitionnaire. La Direction Départementale de l'Agriculture sera consultée pour chaque demande de Permis de Construire, elle indiquera les dispositions techniques propres à assurer la stabilité des constructions tant par amélioration géotechnique des sols que par un système de fondation le mieux adapté.

ARTICLE 10 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas limité pour les constructions ou aménagements de bâtiments publics scolaires, sanitaires et hospitaliers.

ARTICLE 11 – INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les installations publiques d'intérêt général sont autorisées en toutes zones sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

ARTICLE 12 – DÉCOUVERTE D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (sculptures, objet, monnaies etc...) doit être immédiatement signalée à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

ARTICLE 13 – LOTISSEMENT

Les règles du P.O.S. ne s'appliquent pas aux lotissements approuvés antérieurement au P.O.S.

ARTICLE 14 – DÉBORDEMENT DE TOITURES

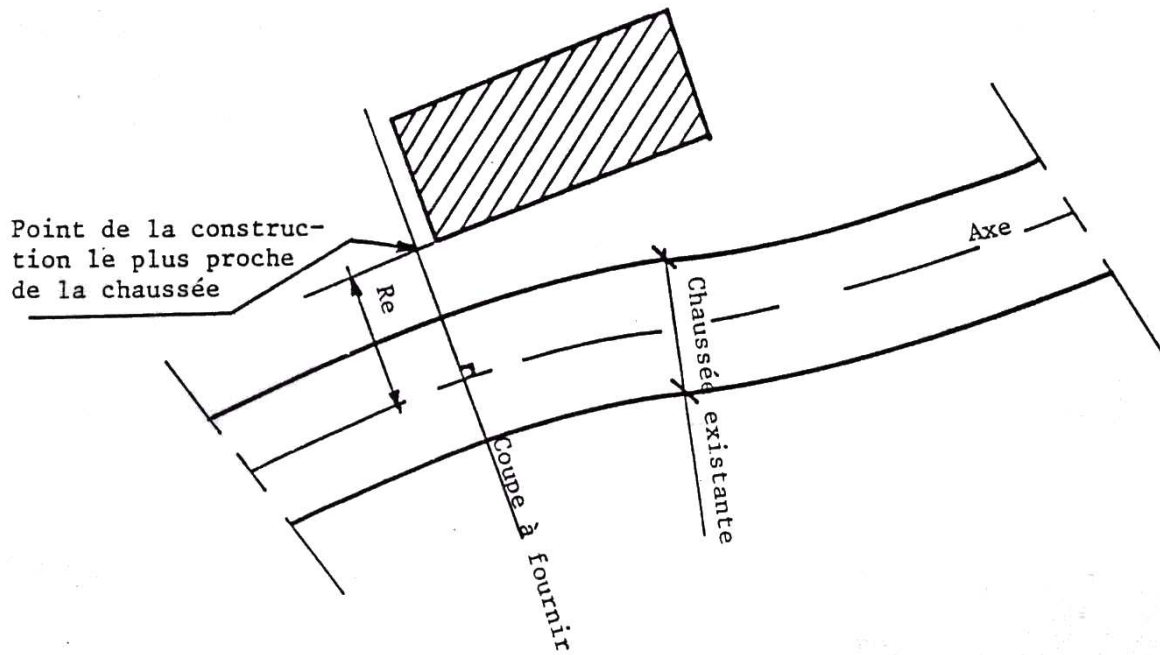
Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul par rapport aux limites des propriétés privées.

ARTICLE 15 – LUTTE CONTRE LE BRUIT

Les constructions destinées au logement, aux établissements de soins, de repos ou d'enseignement situées dans une bande de 200 m de part et d'autre de la RN 205 et de l'autoroute A 40 (voies classées type 1) sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

ARTICLE 16 – REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES COMMUNALES

Le recul de la construction par rapport à l'axe sera établi par calcul. A cet effet, le pétitionnaire devra fournir dans le dossier une coupe selon un plan perpendiculaire à l'axe de la chaussée existante et passant par la partie de construction supposée la plus proche de la chaussée. Les niveaux de la route et de la construction ainsi que les pentes du terrain naturel devront apparaître sur ce document à établir au 1/100.



Le recul (Re) sera calculé de la manière suivante :

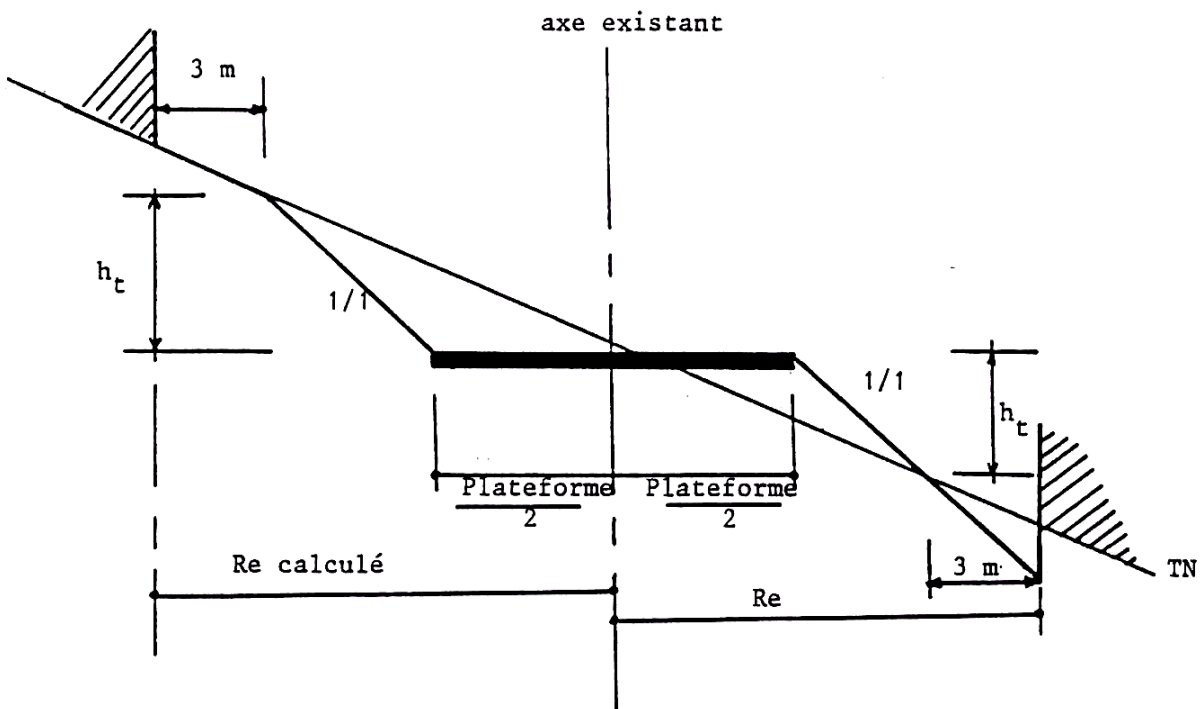
$$Re = \frac{\text{plate-forme}}{2} + h_t + 3 \text{ m.}$$

sachant que : La plate-forme est définie au P.O.S. pour chaque type de voie et bien entendu elle prend en compte les élargissements de voies à venir.

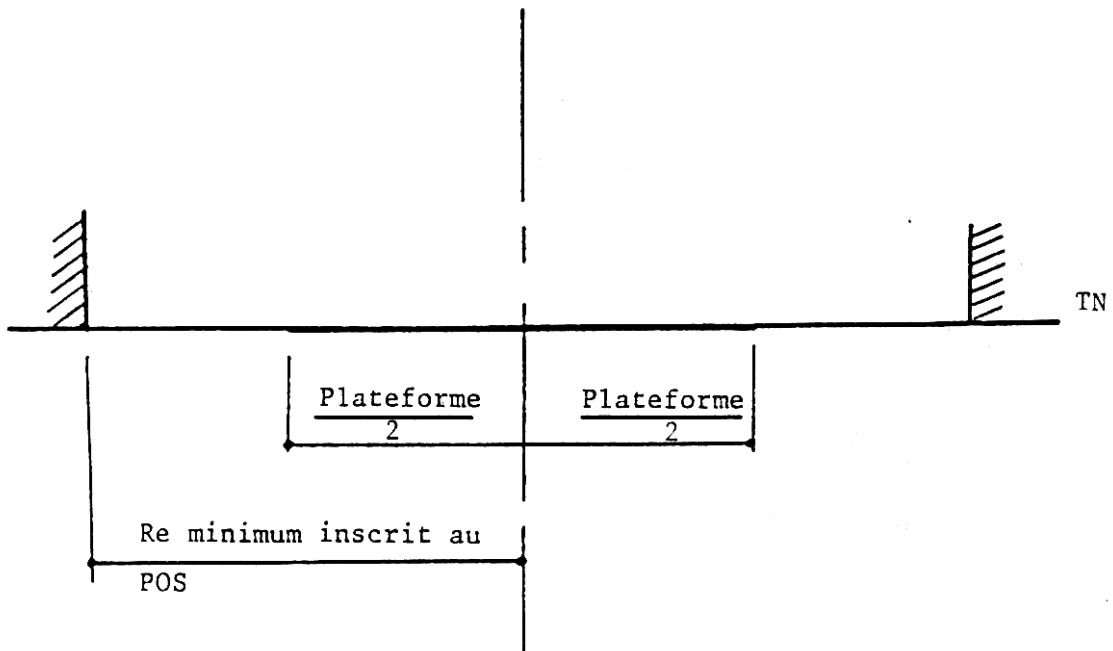
h_t est la hauteur du talus nécessaire pour l'élargissement à venir, mesuré verticalement et arrondi au 1/2 mètre supérieur.

Cependant dans tous les cas, la valeur de Re ne devra pas être inférieure au minimum indiqué au P.O.S. pour chaque voie.

CAS D'UNE CONSTRUCTION SITUÉE EN COTEAU AVEC CHAUSSÉE À FLANC DE COTEAU



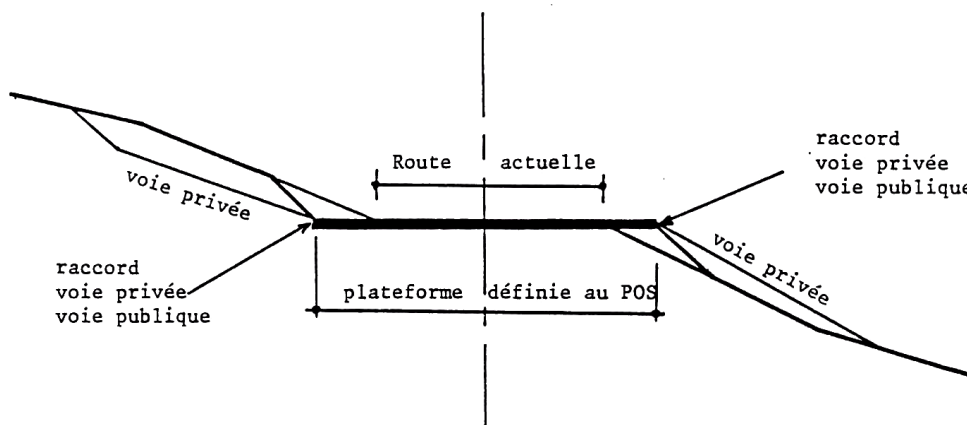
CAS D'UNE CONSTRUCTION SITUÉE EN COTEAU AVEC CHAUSSÉE SELON LA PENTE OU SITUÉE EN PLAINE



RACCORDEMENT DES VOIES PRIVÉES AUX VOIES PUBLIQUES

Les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante et ceci à la limite de la plate-forme définie au P.O.S.

Exemple :



ALIGNEMENT POUR CLÔTURE OU HAIE

En règle générale, le pétitionnaire pourra construire une murette ou une clôture en limite de plate-forme prévue au P.O.S. En ce qui concerne les haies, les règles habituelles sont applicables.

Cependant deux aspects sont à prendre en compte :

1. Lorsque les haies ou clôtures diminuent la visibilité sur la chaussée et présentent de ce fait un danger pour la circulation des usagers de la chaussée. Dans ce cas, la position de haies ou clôtures fera l'objet d'adaptation.
2. Pour permettre le déneigement des voies publiques, un recul supplémentaire sera imposé pour toute parcelle située en coteau, le recul supplémentaire est fixé à 1,50 m.

ARTICLE 17 – DÉFINITION DES ANNEXES (Modification n° 6 du 29 septembre 1999)

Est tenue pour une annexe toute construction :

- indépendante d'une construction principale située sur un même terrain,
- située à une distance minimale de 2 m de la construction principale,
- dont la destination, à ne pas exister en propre, est de compléter fonctionnellement celle de la construction principale,
- insusceptible d'entraîner une nuisance ou un risque pour le voisinage.

Exemples :

Sont rangés dans les annexes de la définition ci-dessus :

- un garage destiné au stationnement,
- un abri de jardin,
- un mazot non habitable,
- un poste de transformation électrique.

N'y sont pas :

- un atelier professionnel,
- toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone concerne l'agglomération de l'Abbaye et d'Assy.

L'objectif du P.O.S. dans cette zone est de densifier l'habitat, favoriser l'implantation de petits collectifs, commerces et équipements publics.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

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

1.2. – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après –

L'ensemble des constructions correspondant au caractère du centre du village, et plus particulièrement les constructions à usage d'hébergement, commercial, administratif, touristique, sportif et d'animation.

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

L'agrandissement d'établissements nuisants ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.

Les établissements abritant des activités artisanales peuvent être autorisés à condition que ces activités soient liées au tourisme (travail du fer, du bois, du cuir, du verre, la poterie-céramique..) et qu'elles ne créent pas de nuisances.

Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, sur les terrains situés en zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 des dispositions générales ainsi qu'à l'annexe n° 1 du présent règlement.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux indispensables à la construction et à l'exception des aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les usines, ateliers, dépôts chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 sauf ceux liés à la vie du centre.
- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration en application de la même loi s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage agricole.

- Les campings et caravanings.
- Les constructions agricoles d'élevage industriel (poulets, veaux, ...).
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1.** – 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.
- 3.2.** – Les constructions et installations doivent être desservies par les 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 ainsi qu'un déneigement commode.
- 3.3.** – La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5m.
- 3.4.** – 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.
- 3.5.** – Les ponts sur voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1.** – Eau potable :
- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.
 - Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du Service de contrôle.
- 4.2.** – Assainissement :
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer obligatoirement ses eaux usées après épuration individuelle, conformément aux règlements en vigueur, d'assainissement.
 - Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.
- 4.3.** – Autres réseaux :
- Toute construction ou installation nouvelle sauf impossibilité technique doit être raccordée au réseau électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

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

- 6.1.** – Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 3 m du domaine public.
- 6.2.** – Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F..

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits d'une limite latérale à l'autre, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc....

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur, sous réserve du respect du Code Civil.

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à **15 m**.

10.2 – Hauteur relative (prospects)**10.2.1 par rapport à la voie :**

10.2.1.1 – La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie augmentée du retrait supplémentaire imposé doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.1.2 – 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.

10.2.1.3 – Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite des voies 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 marges de reculement imposées.

10.2.1.4 – 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.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de limites séparatives ne doit pas dépasser deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Cette règle ne s’applique pas aux constructions autorisées en limite.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d’habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d’habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d’habitation ne soient masquées par aucune partie d’immeuble, qui, à l’appui de ces baies, seraient vues sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. – En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d’utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’éventuellement aux perspectives monumentales.

11.2. – Afin d’aider le demandeur ou l’auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu’à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

11.3. – Des modifications ayant pour but d’améliorer l’intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l’obtention du permis de construire.

11.4. – En conséquence, tout projet de construction qui n’aboutirait pas à une bonne intégration, sera refusé.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Afin d’assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

12.1. – Pour les constructions à usage d’habitation collective :

- 1 place de stationnement au minimum par T1/T2
 - 1,5 places de stationnement au minimum par T3/T4
 - 2 places de stationnement au minimum par T5 et +
- 30 % au minimum de ces places devront être servies couvertes.

12.2. – Pour les constructions à usage d’habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

12.3. – Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors œuvre.

12.4. – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Une place de stationnement pour deux lits.

12.5. – Pour les établissements commerciaux :

Commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors œuvre de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions :

Une place de stationnement, pour cinq sièges.

12.6. – Pour les établissements d'enseignement :

Établissements du 1^{er} degré :

Une place de stationnement par classe.

Établissements du 2^{ème} degré :

Deux places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,96. Dans le cas de locaux commerciaux le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité.

ARTICLE UA 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol est autorisé sur les terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsque l'application des règles UA 1 à UA 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de planchers supérieure à celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, du

deuxième et troisième alinéa dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même Code, s'il ne résulte pas d'un transfert de C.O.S. provenant d'autres terrains de la zone considérée.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Il s'agit de favoriser la construction de petits collectifs, des commerces et ateliers non nuisants (MARLIOZ, CHEDDE, ASSY, LES PLAGNES).

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

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

1.2. – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après –

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique et d'équipements commerciaux, touristiques et sportifs.

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

L'agrandissement d'établissements nuisants ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.

La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage artisanal ou agricole en annexe à une construction d'habitation.

Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, sur les terrains situés en zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 des dispositions générales ainsi qu'à l'annexe n° 1 du présent règlement.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 m sauf ceux indispensables à la construction,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19/07/1976 et qui présentent des dangers ou inconvénients soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration à la préfecture en application de l'article 3 de la loi N° 76-663 du 19/07/1976 s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UB 3 – ACCÈS 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 ainsi qu'un déneigement commode.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5m. Celles de ces voies appelées à desservir plus de 8 logements ou plus de 6 propriétés individuelles ne pourront être inférieures à 8m.

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.

Les accès directs des constructions à la voie susceptibles de perturber les circulations sont interdits (dans le cas de carrefour notamment ou d'un manque de visibilité).

Les ponts sur voie privée devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux. Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

4.2. – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées après épuration individuelle conformément au règlement en vigueur, par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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 au 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.

4.3. – Autres réseaux :

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

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain est constructible lorsque sa superficie est au moins égale à 560 m².
Dans le cas de parcelles bâties aucune règle n'est précisée.

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

- 6.1.** – Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 3 m du domaine public.
- 6.2.** – Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2 m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F..

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans les conditions fixées par le Code Civil, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur, des constructions peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits d'une limite latérale à l'autre, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparatrice, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles ;

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de la parcelle est fixé à 0,36.

Pour les constructions à usage de commerce le C.E.S. n'est pas limité.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc...

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

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à **13 m**.

10.2 – Hauteur relative (prospects)

10.2.1 par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

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

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place de stationnement au minimum par T1/T2
 - 1,5 places de stationnement au minimum par T3/T4
 - 2 places de stationnement au minimum par T5 et +
- 30 % au minimum de ces places devront être servies couvertes.

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

12.3. – Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors œuvre.

12.4. – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

1 place de stationnement pour deux lits.

12.5. – Pour les établissements commerciaux :

Commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors œuvre de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions :

1 place de stationnement, pour cinq sièges.

12.6. – Pour les établissements d'enseignement :

Établissements du 1^{er} degré :

1 place de stationnement par classe.

Établissements du 2^{ème} degré :

2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également, autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,48 pour l'habitation,
- 0,72 pour des opérations groupées sur plus de 5 000 m² de terrain.

Pour les commerces, le C.O.S. n'est pas limité.

ARTICLE UB 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Il n'est pas autorisé.

Dans le cas de changement d'affectation d'un bâtiment commercial le dépassement sera assorti du versement de la participation prévue aux articles L.332-1 et L.332-2 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par l'article R.332-1) R.332-14 dudit Code.

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit de hameaux ruraux dans lesquels les constructions existantes doivent être protégées.

En ce qui concerne les hameaux de : HAUTEVILLE, les JULLIARDS, sous le SAIX, PLAGNES, JOUX, la MOTTE, les règles d'architecture seront plus strictes afin de préserver les chalets anciens. (ou constructions traditionnelles).

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

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

1.2. – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après –

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerces et d'équipements touristiques et sportifs.

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

L'agrandissement d'établissements nuisants ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.

La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage artisanal ou agricole en annexe à une construction d'habitation.

Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, sur les terrains situés en zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 des dispositions générales ainsi qu'à l'annexe n° 1 du présent règlement.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 m sauf ceux indispensables à la construction,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19/07/1976 et qui présentent des dangers ou inconvénients soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments,
- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration à la préfecture en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19/07/1976 s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UC 3 – ACCÈS 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 ainsi qu'un déneigement commode.

Les voies nouvelles privées ou publiques devront avoir une largeur de plate-forme de 5 m minimum.

Les ponts sur les voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

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 attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder au dit collecteur dès qu'il sera réalisé.

4.3. – Autres réseaux :

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

ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant, dans le cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement individuel, un terrain sera constructible, si sa forme permet d'inscrire un cercle de 30 m. de diamètre.

Dans le cas d'un terrain en pente, le cercle sera remplacé par un OVE dont le plus petit diamètre perpendiculaire à la ligne de plus grande pente sera au moins égale à 20 m.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 3 m du domaine public.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans les conditions fixées par le Code Civil, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur, des constructions peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

Lorsque les bâtiments ne sont pas construits d'une limite latérale à l'autre, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparatrice, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,48.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc...

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

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à **11 m**.

10.2 – Hauteur relative (prospects)

10.2.1 par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

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

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement dont 1 couverte, par logement, doivent être aménagées sur la propriété.

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place de stationnement au minimum par T1/T2
 - 1,5 places de stationnement au minimum par T3/T4
 - 2 places de stationnement au minimum par T5 et +
- 30 % au minimum de ces places devront être servies couvertes.

12.3. – Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors-œuvre nette.

12.4 – Pour les établissements commerciaux :

Commerces : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors-œuvre de l'établissement.

Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également, autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront être réalisées à l'alignement

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

ARTICLE UC 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé sur les terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de planchers supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface maximale de planchers est celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

Dans le cas de réparation, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d'un sinistre, le dépassement du coefficient est autorisé à condition que le volume nouveau s'inscrive dans le volume ancien.

Dans le cas de bâtiments existants, la totalité du volume pourra être aménagée.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévu au premier alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2^{ème} et 3^{ème} alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même Code.

ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

Les moyens réglementaires définis dans cette zone ont pour but de sauvegarder son caractère résidentiel, en y autorisant principalement les logements individuels.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

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

1.2. – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique, de commerces et d'équipements touristiques et sportifs.

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

L'agrandissement d'établissements nuisants ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.

La création ou l'agrandissement de bâtiments à usage artisanal ou agricole en annexe à une construction d'habitation.

Pour toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, sur les terrains situés en zones de risques naturels, se référer aux conditions prescrites à l'article 9 des dispositions générales ainsi qu'à l'annexe n° 1 intitulée : "Rapport du plan des zones exposées".

ARTICLE UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. – Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. – Interdictions

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 m sauf ceux indispensables à la construction,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19.7.1976 et qui présentent des dangers ou inconvénients soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments,
- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration à la préfecture en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19.7.1976 s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UD 3 – ACCÈS 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 ainsi qu'un déneigement commode.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m. Celles de ces voies appelées à desservir plus de 8 logements ou 6 maisons individuelles ne pourront être inférieures à 6,50 m.

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé par propriété, par lotissements et par ensemble de constructions groupées.

Les ponts sur les voies privées devront supporter 5 tonnes à l'essieu minimum.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service compétent.

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 attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder au dit collecteur dès qu'il sera réalisé.

Dans le cas d'assainissement individuel, celui-ci devra être réalisé conformément au règlement sanitaire départemental.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

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

ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain est constructible lorsque la superficie sera au moins égale à 800 m² et qu'il aura une plate-forme permettant d'y inscrire un cercle de 30 m. de diamètre.

Toutefois, ce dernier pourra être ramené à 20 m. dans le cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'assainissement individuel sur un terrain en pente, et après accord du service départemental compétent, le cercle sera remplacé par un OVE dont le plus petit diamètre perpendiculaire à la ligne de plus grande pente sera au moins égale à 20 m.

Dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur une superficie de 7000 m², la superficie moyenne des lots pourra être ramenée à 560 m².

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

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 5 m du domaine public.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes de moins de 12 m. de long peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,20.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc...

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

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à **12 m**.

Cette différence de niveau est portée à 11 m dans le cas de construction d'hôtels traditionnels.

10.2 – Hauteur relative (prospects)

10.2.1 – par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

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.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

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

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de planchers hors-œuvre de construction avec au minimum une place par logement. 50 % de ces places au moins doivent être couverts.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement dont 50% seront réalisés en garages couverts.

12.2. – Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 20 m² de surface de planchers hors-œuvre nette.

12.3. – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Une place de stationnement pour quatre lits

12.4 – Pour les établissements commerciaux :

Commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors-œuvre de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

12.5. – Pour les établissements d'enseignements :

Établissements du 1^{er} degré :

Une place de stationnement par classe.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les autres plantations devront également, autant que possible être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront être réalisées à l'alignement

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,24.

Toutefois le C.O.S. pourra être porté à 0,30 dans le cas d'opérations groupées sur une superficie minimum de 7000 m² de terrain visé à l'article UD 5.

Le C.O.S. pour les hôtels pourra atteindre 0,36.

ARTICLE UD 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Dans le cas de réparation, transformation, restauration ou reconstruction à la suite d'un sinistre, le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé à condition que le volume nouveau s'inscrive dans le volume ancien.

Dans le cas de constructions existantes, la totalité du volume pourra être aménagée.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévu au premier alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2^{ème} et 3^{ème} alinéa dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1 à R.332-14 du même Code.

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE UX

Dans cette zone, il s'agit de développer et de créer des établissements industriels et de dépôts dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

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

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après –

Les constructions d'établissements industriels ou artisanaux soumis à autorisation préfectorale.

Les lotissements à usage industriel.

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

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels dans la zone.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les terrains de camping et caravanning et tous modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux autorisés à l'article 1.

L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf celles existantes : piège à gravier en bordure de l'Arve.

ARTICLE UX 3 – ACCÈS 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 ainsi qu'un déneigement commode.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 8 m.

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service compétent.

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.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

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

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1200 m².

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

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 5 m du domaine public.

Pour les terrains bordant le domaine S.N.C.F., et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, est de 2m. Tout projet de construction ou d'utilisation du sol sur ces terrains sera soumis à l'avis de la S.N.C.F.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m. par rapport aux limites séparatives.

Des constructions neuves ou des extensions de constructions existantes pourront être autorisées jusqu'en limites séparatives si cela est justifié par l'impossibilité technique de respecter la règle générale ci-dessus, en raison de la configuration de la parcelle, de la nature du sol ou de la présence de bâtiments existants.

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments devra préserver de bonnes conditions de défense contre l'incendie. A cette fin, les bâtiments devront respecter une distance minimale de 4 m. avec tout autre bâtiment situé sur un terrain voisin.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,42.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc...

10.1 – Hauteur maximale

Néant.

10.2 – Hauteur relative (prospects)**10.2.1 par rapport à la voie :**

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limite de propriété.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

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

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.1. – Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de planchers hors-œuvre de construction avec au minimum une place par logement. 50 % de ces places au moins doivent être couverts.

12.2. – Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement au moins égale à la moitié de la surface de planchers hors-œuvre net.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront dans la mesure du possible, être conservées. Des règles particulières d'implantation des constructions pourront être imposées à cet effet.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 3,6 m³ par m² de sol.

ARTICLE UX 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

Dans cette zone, il s'agit de favoriser le développement ou la création d'ateliers artisanaux.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels –

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

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

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après –

Les constructions d'établissements industriels ou artisanaux soumis à déclaration.

Les lotissements à usage artisanal.

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

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels édifiés dans la zone.

Les constructions d'établissements industriels ou artisanaux soumis à autorisation s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les terrains de camping et caravanning et tous modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux autorisés à l'article 1.

ARTICLE UY 3 – ACCÈS 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 ainsi qu'un déneigement commode.

ARTICLE UY 4 – DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux. Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service compétent.

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.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

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

ARTICLE UY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 960 m².

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 4 m du domaine public.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m. par rapport aux limites séparatives.

Des constructions neuves ou des extensions de constructions existantes pourront être autorisées jusqu'en limites séparatives si cela est justifié par l'impossibilité technique de respecter la règle générale ci-dessus, en raison de la configuration de la parcelle, de la nature du sol ou de la présence de bâtiments existants.

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments devra préserver de bonnes conditions de défense contre l'incendie. A cette fin, les bâtiments devront respecter une distance minimale de 4 m. avec tout autre bâtiment situé sur un terrain voisin.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,42

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, etc...

10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 9,60 m.

10.2 – Hauteur relative (prospects)

10.2.1 par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limite de propriété.

10.2.3 – par rapport aux baies des pièces principales d’habitation des constructions édifiées sur la même propriété :

Les bâtiments à usage d’habitation doivent être implantés de telle manière que les haies éclairant les pièces d’habitation ne soient masquées par aucune partie d’immeuble, qui, à l’appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d’utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d’aider le demandeur ou l’auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu’à son adaptation au terrain, il lui est recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

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

En conséquence, tout projet de construction qui n’aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En tout état de cause, cette aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface hors œuvre nette de la construction ou à une place pour deux emplois industriels ou artisanaux.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et les aires de stationnement plantées.

Pour la réalisation de ces aménagements, le concepteur se référera utilement au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d’Occupation du Sol est fixé à 3,6 m³ par m² de sol.

ARTICLE UY 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

ZONE UZ

CARACTÈRE DE LA ZONE UZ

Dans cette zone, il s'agit de favoriser l'implantation ou l'extension des bâtiments, activités et dépôts nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. – Rappels

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

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

1.2. – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et modes d'utilisation du sol nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux autorisés à l'article 1.

ARTICLE UZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Néant

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Néant

ARTICLE UZ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre 1) devront être implantées à une distance de 3 m. du domaine public.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 m peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle et à condition que la longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.

Toutefois, pour les constructions à usage industriel, le recul par rapport aux limites séparatives sera de 10 m.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Néant

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Néant

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

ARTICLE UZ 15 – DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

ZONE Urd

CARACTÈRE DE LA ZONE Urd

Dans cette zone, il s'agit de développer et de créer des activités de services, recherche et développement, commercialisation, commerces de détail.

Cette zone ne peut être affectée exclusivement à une destination commerciale.

ARTICLE Urd 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas au caractère de la zone.

ARTICLE Urd 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1.1. – Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation. Aucune clôture ne devra, par sa dimension ou sa nature, être susceptible de générer des problèmes de sécurité (visibilité masquée, zones d'ombre propices à la formation de verglas, plantations envahissantes, ...)

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

1.2. – Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions ci-après :

La partie commerciale d'un bâtiment admis dans la zone devra présenter une surface de vente inférieure à 30 % de la surface hors œuvre nette construite.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises au règlement du PPR en cours sur la commune.

ARTICLE Urd 3 – ACCÈS 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 ainsi qu'un déneigement commode.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 8 m.

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

ARTICLE Urd 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux. Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service compétent.

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.

Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

4.3. – Autres réseaux :

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

ARTICLE Urd 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Urd 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement défini à l'article 16 du titre I) devront être implantées à une distance de 5 m du domaine public.

ARTICLE Urd 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Urd 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

ARTICLE Urd 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,6.

ARTICLE Urd 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères, éléments symboliques en rapport avec le bâtiment, etc...

10.3 – Hauteur maximale

La hauteur maximale du bâtiment est de 9,5 mètres au-dessus de la cote de référence NGF 571,5 (altitude moyenne du site).

10.4 – Hauteur relative (prospects)

10.4.1 par rapport à la voie :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.4.2 – par rapport aux limites séparatives :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limite de propriété.

ARTICLE Urd 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet présentera une architecture innovante, sobre et contemporaine, en rapport avec l'activité de recherche et développement qui y sera pratiquée.

Les enseignes éclairées auront une intensité lumineuse modérée. Elles seront de préférence installées sur les façades du bâtiment. Elles devront recevoir l'avis de l'autorité municipale à l'occasion du permis de construire.

ARTICLE Urd 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé 1 place pour 20 m² de SHON dont au minimum 20% couvert. Les aires de stationnement de surface de plus de 1 000 m² feront l'objet d'aménagements paysagers.

ARTICLE Urd 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel, tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés et entretenus. A cet effet, il sera planté au moins un arbre de haute tige par unité de 150 m² de terrain. Les arbres devront être d'essences locales différentes s'adaptant aux conditions de sol et de climat de la région. La surface des espaces verts devra être au minimum de 40% par rapport à la surface du tènement foncier. Les mâts d'éclairage des espaces extérieurs ne devront pas excéder la hauteur de ceux bordant les voies publiques. Il est recommandé de les maintenir éteints en dehors des périodes de fonctionnement du bâtiment. Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

———— SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ————

ARTICLE Urd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

