

Département de la Haute Savoie
Commune de
MARIGNY-ST-MARCEL

P.L.U.

Plan Local d'urbanisme
REVISION

5 - Règlement



Certifié conforme par le Maire pour être
annexé à la délibération du Conseil
Municipal arrêtant le PLU en date du :

25 Mars 2010

Le Maire Adjoint

P. Miquit



Certifié conforme par le Maire pour être
annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant le PLU en date
du : **28 AVR. 2011**

Le Maire Adjoint

P. Miquit



Préambule

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Marigny-St-Marcel.

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans le dossier d'autorisation de lotir demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, ces règles peuvent être maintenues à la demande des colotis selon les modalités prévues à l'article L.315-2-1-2° alinéa.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Sommaire :

TITRE I : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 – Dispositions applicables au secteur Ua
CHAPITRE 2 – Dispositions applicables aux secteurs Ub
CHAPITRE 3 – Dispositions applicables aux secteurs Ux

TITRE II : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 – Dispositions applicables aux secteurs AUa
CHAPITRE 2 – Dispositions applicables aux secteurs AUx

TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE 1 – Dispositions applicables à la zone A

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1 – Dispositions applicables à la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Ces zones correspondent aux noyaux anciens de Marigny Saint Marcel et à leur périphérie immédiate.

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

Ua-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les nouvelles constructions à usage :

- Agricole.

Les installations classées :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation en application de l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, en dehors de ceux prévus à l'article Ua2,
- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration, en dehors de ceux prévus à l'article Ua2.

Les installations et travaux divers :

- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de campings ou de caravanning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de mobile home soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- De garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction

Ua-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage :

- d'artisanat, de commerces et de bureaux à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour le voisinage,
- d'annexes fonctionnelles des constructions autorisées à condition que la surface de chacune soit inférieure à 20m². On entend par annexes, les constructions non destinées à l'habitation dans la mesure où elles ne sont pas ni intégrées ni accolées à l'habitation,
- d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations et travaux divers :

- le stationnement de la caravane et du camping car du particulier est autorisée quelle qu'en soit la durée, à condition d'être sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, et que leur nombre soit limité à une unité,
- les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone, ou s'ils sont liés à des équipements d'intérêt général,

Travaux sur le bâti existant :

- Les interventions sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial, identifiées au titre de l'article 123-1-7 et repérées au document graphique par une étoile, à condition qu'elles respectent les caractères architecturaux des volumes et des façades. Pour la démolition de ces constructions, un permis de démolir est exigé.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré repéré au titre de l'article L123-1-3, est autorisée dans un délai de 4 ans à condition de conserver le volume ancien et le caractère du bâtiment et pour une occupation admise dans la zone.

- L'agrandissement ou la transformation des établissements dont la création est interdite dans cette zone peuvent être autorisés si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ua-3 ACCES ET VOIRIE

- 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, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et assimilés, le déneigement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle – ci est en remblai.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs (revêtement) rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à 1.5 m. La pente de cet accès ne sera pas supérieure à 5%.
- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi –tour.
- Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit veiller à ce qu'il ait les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les nouvelles voies devront respectées les largeurs suivantes :

	Voies destinées à être classées dans la voirie communale	Autres voies desservant plus de 4 logements ou établissement recevant du public
Largeur minimale de plateforme	7	6
Largeur minimale de chaussée	5	4

En outre, toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Ua-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ua-4.1) L'eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ua -4.2) L'électricité et téléphone :

- Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; Les raccordements devront être enterrés. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés également.

Ua-4-3) Assainissement :

a) Eaux usées

De manière générale, toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ou lorsqu'il est prévu à court terme ou doivent disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux dispositions en vigueur.

Dans les secteurs UAc :

Toute construction nécessitant l'évacuation d'eaux usées est conditionnée par le raccordement des réseaux d'assainissement collectif existants ou dont la réalisation est prévue à court terme. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans les secteurs UAI :

Dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectif, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement Non Collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêtés ministériels et préfectoraux).

En tout état de cause, la constructibilité autorisée est limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type Non Collectif conforme à la nature des sols.

Dans les zones UA :

En l'absence des équipements publics d'assainissement collectif, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement Non Collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêtés ministériels et préfectoraux).

En tout état de cause, la constructibilité autorisée est limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type Non Collectif conforme à la nature des sols.

b) Eaux pluviales

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions et techniques alternatives susceptibles de favoriser le stockage et, si possible, l'infiltration des eaux afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence ou l'insuffisance d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs individuels de traitement, de rétention et d'évacuation adaptés aux aménagements projetés.

En aucun cas les eaux pluviales générées par des projets d'aménagements et de constructions ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Ua-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une superficie minimale de terrain peut être nécessaire en cas de réalisation d'un assainissement non collectif ; cette superficie devra être compatible avec la filière d'assainissement autorisée.

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

6.1 – Généralités

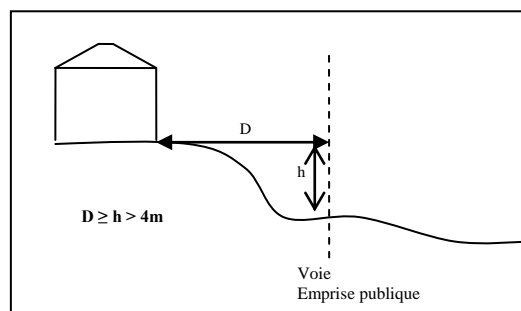
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 Implantation

- **De manière générale**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$ sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. **Toutefois**, les constructions peuvent s'implanter en alignement avec un bâtiment existant à la condition que cet alignement respecte les formes urbaines et les caractéristiques architecturales environnantes.



Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

- **L'implantation des annexes non accolées** doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

- **Pour les routes départementales hors agglomération**, le recul minimum est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe pour les constructions principales,
- 8 mètres par rapport à l'axe pour leurs annexes séparées.

Dans le cas d'une construction existante construite en toute légalité mais ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

Ua-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuit pas à l'alignement, ainsi qu'aux constructions d'intérêt général.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

7.2 Implantation

- La distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives dans le cas où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, ou, dans le cas de réalisation de constructions simultanées d'architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative.

- **Les annexes** pourront jouxter les limites séparatives de la parcelle.

- **Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau**, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

- **Les piscines enterrées** devront respecter un recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les reculs ne sont pas limités

Ua-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Ua-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et d'intérêt général qui pourront avoir une hauteur supérieure si l'intérêt du projet le justifie

- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures)

- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à conditions d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage avant terrassement.

10.2 Hauteur

- **La hauteur maximale des constructions** ne doit pas dépasser de plus d'1m les hauteurs maximales existantes constatées par rapport aux bâtiments jouxtant l'opération (mitoyens ou édifiés sur les parcelles contiguës).

- **La hauteur des annexes non accolées** ne doit pas dépasser 4.0 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

- **Les annexes accolées** ne doivent pas dépasser une hauteur de 3.5 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Ua-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1) Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les

restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

11-2) Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui – ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

11-3) Aspect des façades :

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

11-4) Aspect des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les annexes accolées aux bâtiments principaux, ainsi que les abris de porte d'entrée.

Les toitures devront comporter un **avant-toit de 0.80 m minimum**. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins d'une surface inférieure à 10m².

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. Toutefois la pente est libre pour les annexes non accolées.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants (ou annexes accolées), l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être compatible avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).

11-5) Aspect des clôtures :

Lorsqu'elles existent, **les clôtures** doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1.60 m maximum doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0.60 m de hauteur maximum. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0.80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1.6 m peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractères des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

11-6) Les travaux sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique par une étoile :

- Les travaux et interventions sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique par une étoile et identifiées au titre de l'article 123-1-7, doivent respecter les caractères architecturaux des volumes et des façades, et :
- la conservation des ouvertures traditionnelles ; l'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté
- la réalisation des travaux nécessaires avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine
- le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte
- la préservation de l'équilibre architectural de l'ensemble de la construction lors de l'adjonction de constructions d'appentis, d'annexes, de vérandas ou autre
- la préservation de l'aspect traditionnel de la toiture en n'installant pour les ouvertures de toiture que des fenêtres de toiture d'1 m² maximum, (les chiens assis ou outeaux sont proscrits).

Ua-12 STATIONNEMENT

Les dispositions qui suivent n'auront pas à être appliquées en cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destinations, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

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

Le dimensionnement minimum à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 X 2.50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Quelque soit l'usage de la construction (en dehors des annexes) et sa taille, il est imposé un minimum d'une place de stationnement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 places de stationnement en dessous de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) et, au-delà, une place supplémentaire par tranche supplémentaire de 30 m² de SHON.
 - En cas de logements aidés, une seule place de stationnement sera imposée par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - Une place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - Une place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage artisanal :**
 - Une place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- **Pour les hôtels :**
 - Une place de stationnement par chambre.

○ **Pour les restaurants ou les bars :**

- Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar.

- Dans le cas d'un hôtel –restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base de calcul.

○ **Pour les équipements publics et d'intérêt général :**

- Le besoin en stationnement sera évalué au cas par cas en fonction du programme du projet.

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

- Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui –ci ne soit pas distant de plus de 100 m du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Ua-13 LES PLANTATIONS

- **Les espaces libres de toute construction** et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

- **Les haies végétales** seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

- **Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain** doivent être plantés et aménagés.

- **Les plantations le long des clôtures** nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ua-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles Ua-1 à Ua-13.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub

Ces zones correspondent aux secteurs d'extension des noyaux anciens de Marigny Saint Marcel, de densité faible à moyenne

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

Ub-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les nouvelles constructions à usage :

- Agricole.

Les installations classées :

- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation en application de l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles liées aux commerces de proximité,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration, au titre de la même loi s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone. Les constructions ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruit, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'air ou de l'eau,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,

Les installations et travaux divers :

- les terrains de campings ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisir
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- de garages collectifs de caravanes.

Ub-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage :

- d'artisanat, de commerces et de bureaux à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour le voisinage,
- d'annexes fonctionnelles des constructions autorisées avec un maximum de deux annexes (hors piscine) par habitation. On entend par annexes, les constructions non destinées à l'habitation dans la mesure où elles ne sont ni intégrées, ni accolées à l'habitation,
- d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations et travaux divers :

- Le stationnement de la caravane et du camping car du particulier est autorisée quelle qu'en soit la durée, uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition que leur nombre soit limité à une unité,
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone, ou s'ils sont liés à des équipements d'intérêt général.

Travaux sur le bâti existant :

- Les interventions sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial, identifiées au titre de l'article 123-1-7 et repérées au document graphique par une étoile, à condition qu'elles respectent les caractères architecturaux des volumes et des façades. Pour la démolition de ces constructions, un permis de démolir est exigé.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré repéré au titre de l'article L123-1-3, est autorisée dans un délai de 4 ans à condition de conserver le volume ancien et le caractère du bâtiment et pour une occupation admise dans la zone.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements dont la création est interdite dans cette zone peuvent être autorisés si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ub-3 ACCES ET VOIRIE

- 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, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et assimilés, le déneigement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs (revêtement) rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à 1.5 m. La pente de cet accès ne sera pas supérieure à 5%.
- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
- Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit veiller à ce qu'il ait les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les nouvelles voies devront respecter les largeurs suivantes :

	Voies destinées à être classées dans la voirie communale	Autres voies desservant plus de 4 logements ou établissement recevant du public
Largeur minimale de plateforme	7	6
Largeur minimale de chaussée	5	4

En outre, toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Ub-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub-4.1) L'eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ub -4.2) L'électricité et téléphone :

- Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; Les raccordements devront être enterrés. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés également.

Ub-4-3) Assainissement :

a) Eaux usées :

De manière générale, toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ou lorsqu'il est prévu à court terme ou doivent disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux dispositions en vigueur.

Dans les secteurs UBc :

Toute construction nécessitant l'évacuation d'eaux usées est conditionnée par le raccordement des réseaux d'assainissement collectif existants ou dont la réalisation est prévue à court terme. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans les secteurs UBi :

Dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectif, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement Non Collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêtés ministériels et préfectoraux).

En tout état de cause, la constructibilité autorisée est limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type Non Collectif conforme à la nature des sols.

Dans les zones UB :

En l'absence des équipements publics d'assainissement collectif, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement Non Collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêtés ministériels et préfectoraux).

En tout état de cause, la constructibilité autorisée est limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type Non Collectif conforme à la nature des sols.

b) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions et techniques alternatives susceptibles de favoriser le stockage et, si possible, l'infiltration des eaux afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence ou l'insuffisance d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs individuels de traitement, de rétention et d'évacuation adaptés aux aménagements projetés.

En aucun cas les eaux pluviales générées par des projets d'aménagements et de constructions ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Ub-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une superficie minimale de terrain peut être nécessaire en cas de réalisation d'un assainissement non collectif ; cette superficie devra être compatible avec la filière d'assainissement autorisée.

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics.

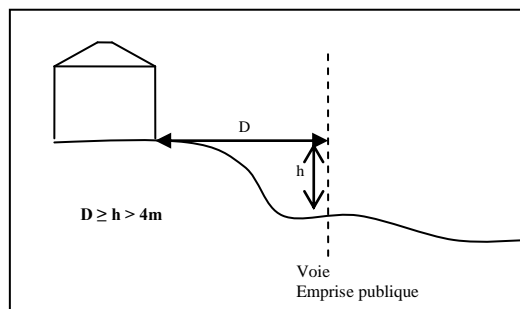
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 Implantation

- **De manière générale**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$ sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.



- **L'implantation des annexes non accolées** doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

- **Pour les routes départementales hors agglomération**, le recul minimum est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe pour les constructions principales,
- 8 mètres par rapport à l'axe pour leurs annexes séparées.

Dans le cas d'une construction existante construite en toute légalité mais ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

Ub-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

7.2 Implantation

- La distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives dans le cas où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, ou, dans le cas de réalisation de constructions simultanées d'architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative.
- **Les annexes** pourront jouxter les limites séparatives.
- **Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau**, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.
- **Les piscines enterrées** devront respecter un recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les reculs ne sont pas limités.

Ub-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain constructible.

Ub-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et d'intérêt général qui pourront avoir une hauteur supérieure si l'intérêt du projet le justifie
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à conditions d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage avant terrassement (terrain naturel).

10.2 Hauteur

Dans les secteurs UB : **la hauteur maximale des constructions** est limitée à 10 m au faîtage (à titre indicatif Rez + un étage + Combles)

- **La hauteur des annexes non accolées** ne doit pas dépasser 4.0 m au faîtage.
- **Les annexes accolées** ne doivent pas dépasser une hauteur de 3.5 m au faîtage.

Ub-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1) Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

11-2) Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui – ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

11-3) Aspect des façades :

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

11-4) Aspect des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les annexes accolées aux bâtiments principaux ainsi que les abris de porte d'entrée.

Les toitures devront comporter un **avant-toit de 0.80 m minimum**. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins d'une surface inférieure à 10m².

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. Toutefois la pente est libre pour les annexes non accolées.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants (ou annexes accolées), l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être compatible avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).

11-5) Aspect des clôtures :

Lorsqu'elles existent, **les clôtures** doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport

à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1.60 m maximum doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0.60 m de hauteur maximum. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0.80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1.6 m peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractères des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

11-6) Les travaux sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique par une étoile :

- Les travaux et interventions sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique par une étoile et identifiées au titre de l'article 123-1-7, doivent respecter les caractères architecturaux des volumes et des façades, et :

- la conservation des ouvertures traditionnelles ; l'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté

- la réalisation des travaux nécessaires avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine

- le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte

- la préservation de l'équilibre architectural de l'ensemble de la construction lors de l'adjonction de constructions d'appentis, d'annexes, de vérandas ou autre

- la préservation de l'aspect traditionnel de la toiture en n'installant pour les ouvertures de toiture que des fenêtres de toiture d'1m² maximum, (les chiens assis ou outeaux sont proscrits).

Ub-12 STATIONNEMENT

Les dispositions qui suivent n'auront pas à être appliquées en cas de restauration d'immeubles, dans leur volume existant, sans changement de destinations, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

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

Le dimensionnement minimum à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 X 2.50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Quelque soit l'usage de la construction (en dehors des annexes) et sa taille, il est imposé un minimum d'une place de stationnement.

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place de stationnement minimum en-dessous de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette), et au-delà, une place supplémentaire par tranche supplémentaire de 30 m² de SHON.

- Une place « visiteur » supplémentaire sera exigée par tranche de 180m².

○ **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- Une place de stationnement pour 20 m² de SHON.

○ **Pour les constructions à usage commercial :**

- Une place de stationnement pour 20m² de SHON.

- **Pour les constructions à usage artisanal :**
 - Une place de stationnement pour 50 m² de SHON.
 - **Pour les hôtels :**
 - Une place de stationnement par chambre.
 - **Pour les restaurants ou les bars :**
 - Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar.
- Dans le cas d'un hôtel –restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base de calcul.
- **Pour les équipements publics et d'intérêt général :**
 - Le besoin en stationnement sera évalué au cas par cas en fonction du programme du projet.

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

En cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui –ci ne soit pas distant de plus de 100 m du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci –dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre de places non réalisées (participation prévue à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal).

Ub-13 LES PLANTATIONS

- **Les espaces libres de toute construction** et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.
- **Les haies végétales** seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.
- **Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain** doivent être plantés et aménagés.
- **Les plantations le long des clôtures** nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ub-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS résulte de l'application des articles Ub-1 à Ub-13.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux

Ces zones correspondent aux zones d'activités économiques implantées sur la commune, limitrophes de Rumilly ou d'Alby sur Chéran

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

Ux-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'habitation
- agricole,

Les installations et travaux divers :

- Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravane et mobile home, soumis à autorisation préalable (art. R.443-4).
- L'ouverture de carrière

Les dépôts en dehors de ceux prévus à l'article 2

Par ailleurs :

Dans les bandes de 250 mètres situées de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides traversant le territoire d'Alby sur Chéran (tramée aux documents graphiques), sont interdites toutes constructions ou extensions d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Ux-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage :

Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux et s'ils sont intégrés ou accolés au bâtiment principal de l'activité, dans la limite de 40 m² de SHON et d'une unité par bâtiment.

Les dépôts de matériel liés à l'activité de l'entreprise sont autorisés sous réserve d'être implantés à l'abri des vues et des axes de desserte.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 4 ans est autorisé suivant le règlement de la zone à condition que sa destination soit conforme à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone UX, ou ceux liés aux installations et équipements d'intérêt général.

Dans les bandes de 250 mètres situées de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides traversant le territoire d'Alby sur Chéran (tramée aux documents graphiques), tout nouvel aménagement et tout projet de construction sera soumis à la consultation préalable de l'exploitant de la canalisation.

Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions

d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ux-3 ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement ou le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à 1,50m. La pente de cet accès ne sera pas supérieure à 5%.

- Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres dont 6 mètres de chaussée.

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

Ux-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent être raccordées par canalisations enterrées aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, gaz et téléphone. Les conditions, tant des branchements que de la réalisation des réseaux, à l'intérieur des terrains privés, doivent avoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires intéressées.

Les réseaux d'assainissement qui doivent être en système séparatif (eaux pluviales – eaux usées) doivent prévoir à l'intérieur du lot un regard visitable. Les conditions de raccordement aux réseaux publics sont définies en liaison avec les autorités compétentes et en application des règlements en vigueur.

a) Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Pour le rejet des eaux pluviales et usées, les prescriptions doivent respecter :

b) Eaux usées domestiques :

Elles comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Elles sont obligatoirement raccordées aux collecteurs du réseau d'assainissement collectif dont les effluents sont traités par la station d'épuration de Rumilly.

c) Eaux industrielles :

Elles comprennent tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Tout rejet des eaux résiduelles et industrielles polluées est subordonné à un pré-traitement approprié, avant raccordement aux collecteurs du réseau d'assainissement. Il sera également subordonné à une convention d'autorisation de rejet délivré par l'autorité compétente sous certaines conditions de qualité et de débit.

Le rejet des eaux industrielles de refroidissement peut seront raccordées aux collecteurs du réseau d'eaux pluviales dans les conditions de la réglementation en vigueur.

c) Eaux de ruissellement :

Elles comprennent les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage et de lavage des aires de circulation, ainsi que les eaux d'infiltration provenant des drainages.

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions et techniques alternatives susceptibles de favoriser le stockage et, si possible, l'infiltration des eaux afin de limiter l'apport au réseau.

L'évacuation des eaux de ruissellement des parkings, doit être assortie d'un pré –traitement, conforme à la législation en vigueur, avant raccordement aux collecteurs du réseau d'eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales générées par des projets d'aménagements et de constructions ne doivent rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) Electricité, téléphone et télécommunications :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau électrique.

De manière générale, les raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

Ux-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

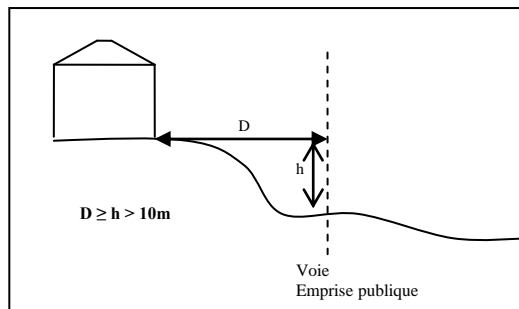
Les débords de toiture inférieurs à 0.6 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

6.2 Implantation

- **Les constructions doivent être implantées** en retrait de 10 m par rapport aux axes des voies et emprises publiques, et de 18 m par rapport aux axes des routes départementales.

- **Dans le cas d'une construction existante** ne respectant pas cette règle, l'extension peut – être autorisée en continuité avec la construction existante à la condition que cet alignement respecte les formes urbaines et les caractéristiques architecturales environnantes.

- **La distance comptée horizontalement** de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé aux voies et emprises publiques, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.



Ux-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les dispositions ci- dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toiture inférieurs à 0.60 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, exceptés pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

7.2 Implantation

- **La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparatrice** doit respecter les conditions suivantes :

- o Etre égale au moins à la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, par rapport au sol fini, compté à l'acrotère ou à l'égout de toit.
- o Etre au minimum à 5m.

Toutefois, lorsqu'une construction est déjà positionnée dans ce recul, son extension éventuelle pourra être autorisée en continuité du bâtiment existant, si cela n'occasionne aucune gêne particulière (notamment de sécurité et d'accès aux véhicules d'incendie).

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

Sans objet

Ux-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 0.50.

Ux-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et d'intérêt général qui pourront avoir une hauteur supérieure si l'intérêt du projet le justifie,

- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixées ci-dessous à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage avant terrassement.

10.2 Hauteur

- **La hauteur maximale des constructions** est limitée à 12 m à l'égout de toiture et ce par rapport au terrain naturel.

Ux-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'unité de matériau par construction est requise.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,....) sont interdits.

Implantations des constructions :

Les constructions par leur composition doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Éléments de captage solaire :

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum, doivent être constituées, soit par des grilles, grillages sans soubassement maçonné.

Ux-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

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

Le dimensionnement minimum à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 X 2.50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les locaux de gardiennage :**
 - 1 place de stationnement par local
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - Une place de stationnement par tranche de 20m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :**
 - Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Les surfaces affectées aux zones de stockage sont exclues du calcul.

o **Pour les constructions à usage commercial :**

- Une place de stationnement pour 20m² de SHON.

o **Pour les restaurants d'entreprises :**

- Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

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

Ux-13 LES PLANTATIONS

- **Les espaces libres de toute construction** et non affectés aux dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Dans le cas de dépôts de matériels liés à l'activité, un aménagement paysager devra être trouvé de manière à réduire son impact depuis les espaces publics et les parcelles voisines. Cet aménagement devra être entretenu régulièrement.

- **Les haies végétales** seront constituées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite séparative ou du domaine public et ne devront pas dépasser 2.00 m.

- **Le stockage des containers réservés aux déchets ménagers**, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment principal, doit être intégré à des édicules extérieurs végétalisés afin de les dissimuler.


SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ux-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte des articles Ux3 à Ux 13.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
À URBANISER



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa1, AUa2 et AUa3

Ces zones correspondent au projet de densification du centre-bourg en vue de la diversification de l'habitat.

On distingue :

- les zones AUa1, en périphérie immédiate des secteurs bâtis du centre-bourg,
- les zones 1AUa2, également en périphérie immédiate des constructions existantes, mais présentant des impacts du point de vue du paysage du fait des dénivelés ou de leur orientation,
- le secteur 1AUa3, en limite de l'espace agricole.

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

AUa-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- Agricole,
- de garages collectifs de caravanes,
- d'activités artisanales, industrielles, de commerce et d'entrepôt.

Les installations classées :

- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation en application de l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,

Les installations et travaux divers :

- les terrains de campings ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisir
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules.

AUa-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU, quel que soit leur indice, pourra s'effectuer dans le cadre de deux uniques opérations d'aménagement portant sur chacun des périmètres (au nombre de deux) portés sur les documents graphiques, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes aux deux secteurs, en respectant les « Orientations d'aménagement » du présent PLU. Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation aux équipements publics sera demandée aux aménageurs.

Les occupations et utilisations du sol suivantes admises sont :

Les constructions à usage :

- de bureaux à condition d'être intégrés à une construction à usage d'habitation, et d'être situé en rez-de-chaussée des constructions,
- d'annexes fonctionnelles des constructions autorisées, uniquement en zone AUa3 avec un maximum d'une annexe par habitation. On entend par annexes fonctionnelles, les constructions non destinées à l'habitation dans la mesure où elles ne sont pas intégrées à l'habitation,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations et travaux divers :

Les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone, ou s'ils sont liés à des équipements d'intérêt général.

Les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7

Les interventions sur les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7 sont soumises aux conditions suivantes :

- l'entretien des haies et bois sera pratiqué régulièrement,
- les coupes devront être de taille modérée (les coupes à blanc sont interdites)
- en cas de coupes, des essences locales et similaires devront être replantées

Par ailleurs :

Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

AUa-3 ACCES ET VOIRIE

- 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, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et assimilés, le déneigement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle – ci est en remblai.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs (revêtement) rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à 1.5 m. La pente de cet accès ne sera pas supérieure à 5%.
- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi –tour.
- Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit veiller à ce qu'il ait les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les nouvelles voies devront respectées les largeurs suivantes :

	Voies destinées à être classées dans la voirie communale	Autres voies desservant plus de 4 logements ou établissement recevant du public
Largeur minimale de plateforme	7	6
Largeur minimale de chaussée	5	4

En outre, toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

AUa-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. L'eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 L'électricité et téléphone :

- Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; Les raccordements devront être enterrés. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés également.

4.3 Assainissement :

a) Eaux usées :

En général :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En outre, tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire ; cet accord doit faire l'objet d'une convention spécifique avec la commune ou le service gestionnaire.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

b) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions et techniques alternatives susceptibles de favoriser le stockage et, si possible, l'infiltration des eaux afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence ou l'insuffisance d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs individuels de traitement, de rétention et d'évacuation adaptés aux aménagements projetés.

En aucun cas les eaux pluviales générées par des projets d'aménagements et de constructions ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

AUa-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règle particulière.

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux constructions d'intérêt général qui pourront être implantés dans le recul imposé.

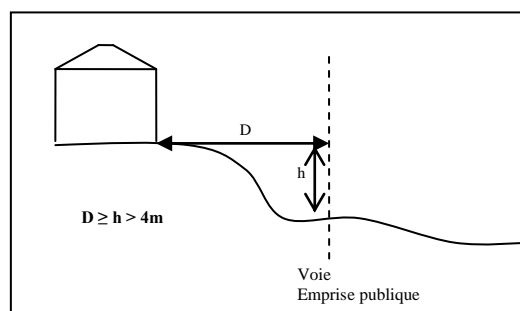
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 Implantation

En AUa2 et AUa3 :

- De manière générale, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$ sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.



- En AUa3, l'implantation des annexes non accolées doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

En AUa1 :

- L'implantation des constructions pourra se faire dans le recul de 4 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies à condition de ne créer aucune gêne ou insécurité.

AUa-7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux constructions d'intérêt général qui pourront être implantés dans le recul imposé.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

7.2 Implantation

- De manière générale, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives dans le cas de constructions simultanées d'architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative.

- En AUa3, les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 0.5 mètre si la hauteur de la construction en limite de propriété est inférieure ou égale à 2 mètres et avec un recul minimum de 2 mètres si leur hauteur en limite de propriété dépasse 2 mètres.

- Les piscines enterrées devront respecter un recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

AUa-8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

AUa-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- En AUa1 et AUa3, 20% de la surface globale du terrain,
- En AUa2, 25% de la surface globale du terrain.

AUa-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et d'intérêt général qui pourront avoir une hauteur supérieure si l'intérêt du projet le justifie
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.2 Hauteur

Dans les secteurs AUa1 : **la hauteur maximale des constructions** est limitée à Rez + deux étages + Combles.

Dans les secteurs AUa2 et AUa3 : **la hauteur maximale des constructions** est limitée à Rez + un étage + Combles

- **La hauteur des annexes non accolées** ne doit pas dépasser 4.0 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

AUa-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1) Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

11-2) Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui – ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

11-3) Aspect des façades :

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

11-4) Aspect des toitures :

La toiture des constructions principales sera à deux pans minimum ; les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les annexes accolées aux bâtiments principaux ainsi que les abris de porte d'entrée.

Les toitures devront comporter un **avant-toit de 0.80 m minimum**. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins d'une surface inférieure à 10m².

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. Toutefois la pente est libre pour les annexes non accolées.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants (ou annexes accolées), l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être compatible avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).

11-5) Aspect des clôtures, pour les secteurs AUa3 et AUa2 :

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies. Toutefois, un recul de 4 m par rapport à la voirie sera exigé au niveau de l'accès principal sur la parcelle, afin de permettre le stationnement ou l'arrêt d'un véhicule en attente.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1.60 m maximum doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0.40 m de hauteur maximum. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0.80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

Des clôtures pleines sont interdites.

AUa-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

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

Le dimensionnement minimum à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 X 2.50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Quelque soit l'usage de la construction et sa taille, il est imposé un minimum d'une place de stationnement par unité de logement ou de bureau.

Il est exigé au minimum :

○ **Pour l'ensemble des constructions :**

- 1 place de stationnement minimum en dessous de 60 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et une place supplémentaire par tranche supplémentaire de 30 m².
- Deux places supplémentaires « visiteur » seront exigées par tranche de 180m² de SHON.

De plus, en AUa1, toutes les places exigées pour les occupants des constructions devront être en sous-sol ou en rez-de-chaussée des constructions, avec un minimum de 2/3 des places en sous-sol.

○ **Pour les équipements publics et d'intérêt général :**

Le besoin en stationnement sera évalué au cas par cas en fonction du programme du projet.

AUa-13 LES PLANTATIONS

- **Les espaces libres de toute construction** et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

- **Les haies végétales** seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales. Elles seront discontinues afin d'éviter un cloisonnement systématique des parcelles et une fermeture des paysages.

- **Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain** doivent être plantés et aménagés.

Les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7

Les interventions sur les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7 sont soumises aux conditions suivantes :

- l'entretien des haies et bois sera pratiqué régulièrement,
- les coupes devront être de taille modérée (les coupes à blanc sont interdites)
- en cas de coupes, des essences locales et similaires devront être replantées

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUa-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS résulte de l'application des articles AUa-3 à AUa-13.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUx

Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités des Grives sur la Plaine de Balve.

AUx.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'habitation
- agricole
- de garages collectifs de caravanes

Les installations et travaux divers :

- Les terrains de campings ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de mobile home soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- Les parcs d'attraction

AUx.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage :

Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux, et, à condition d'être intégrés ou accolés au bâtiment principal de l'activité, dans la limite de 40m² de SHON, et d'un seul par bâtiment.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

AUx-3 ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement ou le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à 1,50m. La pente de cet accès ne sera pas supérieure à 5%.

- Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de

visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres dont 6 mètres de chaussée.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

AUx-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent être raccordées par canalisations enterrées aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, gaz et téléphone. Les conditions, tant des branchements que de la réalisation des réseaux, à l'intérieur des terrains privés, doivent avoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires intéressées.

Les réseaux d'assainissement qui doivent être en système séparatif (eaux pluviales – eaux usées) doivent prévoir à l'intérieur du lot un regard visitable. Les conditions de raccordement aux réseaux publics sont définies en liaison avec les autorités compétentes et en application des règlements en vigueur.

a) Alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Pour le rejet des eaux pluviales et usées, les prescriptions doivent respecter :

b) Eaux usées domestiques :

Elles comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Elles sont obligatoirement raccordées aux collecteurs du réseau d'assainissement collectif dont les effluents sont traités par la station d'épuration de Rumilly.

c) Eaux industrielles :

Elles comprennent tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Tout rejet des eaux résiduelles et industrielles polluées est subordonné à un pré-traitement approprié, avant raccordement aux collecteurs du réseau d'assainissement. Il sera également subordonné à une convention d'autorisation de rejet délivré par l'autorité compétente sous certaines conditions de qualité et de débit.

Le rejet des eaux industrielles de refroidissement peut seront raccordées aux collecteurs du réseau d'eaux pluviales dans les conditions de la réglementation en vigueur.

d) Eaux de ruissellement :

Elles comprennent les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage et de lavage des aires de circulation, ainsi que les eaux d'infiltration provenant des drainages.

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions et techniques alternatives susceptibles de favoriser le stockage et, si possible, l'infiltration des eaux afin de limiter l'apport au réseau.

L'évacuation des eaux de ruissellement des parkings, doit être assortie d'un pré -traitement, conforme à la législation en vigueur, avant raccordement aux collecteurs du réseau d'eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales générées par des projets d'aménagements et de constructions ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

e) Electricité, téléphone et télécommunications :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau électrique.

De manière générale, les raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

AUx-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débords de toiture inférieurs à 0.6 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

6.2 Implantation

- **Les constructions doivent être implantées** en retrait de 10 m par rapport aux axes des voies et emprises publiques, et de 18 m par rapport aux axes des routes départementales.

- **La distance comptée horizontalement** de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé aux voies et emprises publiques, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.

AUx-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les dispositions ci- dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toiture inférieurs à 0.60 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, exceptés pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

7.2 Implantation

- **La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparatrice** doit respecter les conditions suivantes :

- Etre égale au moins à la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, par rapport au sol fini, compté à l'acrotère ou à l'égout de toit.
- Etre au minimum à 5m.

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

Sans objet

AUX-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 0.50.

AUX-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et d'intérêt général qui pourront avoir une hauteur supérieure si l'intérêt du projet le justifie,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixées ci-dessous à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage avant terrassement.

10.2 Hauteur

- **La hauteur maximale des constructions** est limitée à 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et ce, par rapport au terrain naturel.

AUX-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'unité de matériau par construction est requise.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,....) sont interdits.

Implantations des constructions :

Les constructions par leur composition doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Eléments de captage solaire :

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum, doivent être constituées, soit par des grilles, grillages sans soubassement maçonné.

AUX-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

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

Le dimensionnement minimum à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 X 2.50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé au minimum :

○ **Pour les locaux de gardiennage :**

- 1 place de stationnement par local

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

- Une place de stationnement par tranche de 20m² de SHON.

○ **Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :**

- Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Les surfaces affectées aux zones de stockage sont exclues du calcul.

○ **Pour les constructions à usage commercial :**

- Une place de stationnement pour 20m² de SHON.

○ **Pour les restaurants d'entreprises :**

- Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

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

AUx-13 LES PLANTATIONS

- **Les espaces libres de toute construction** et non affectés aux dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Dans le cas de dépôts de matériels liés à l'activité, un aménagement paysager devra être trouvé de manière à réduire son impact depuis les espaces publics et les parcelles voisines.

- **Les haies végétales** seront constituées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite séparative ou du domaine public et ne devront pas dépasser 2.00 m.

- **Le stockage des containers réservés aux déchets ménagers**, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment principal, doit être intégré à des édicules extérieurs végétalisés afin de les dissimuler.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUx-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles AUx3 à AUx 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Cette zone correspond aux secteurs à dominante agricole et aux groupements bâtis isolés au sein d'entités agricoles.

On distingue :

- les zones A sans indice, dans lesquelles sont autorisées les constructions et installations à usage agricole
- les zones Ap présentant une sensibilité paysagère où les constructions et installations à usage agricole sont interdites
- les zones Ah, correspondant à des groupements bâtis isolés au sein d'entités agricoles dont la vocation est autre.

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

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones A et de leur sous-secteurs :

Les carrières et toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article A-2,

De plus, dans les sous-secteurs Ap, dont l'intérêt paysager est reconnu :

- Toute construction ou installation de caractère agricole.
- Tout camping et caravanage même lié à activité agricole.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 250 mètres situées de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides traversant le territoire d'Alby sur Chéran (tramée aux documents graphiques), sont interdites toutes constructions ou extensions d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones A sans indice :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **Les constructions et installations agricoles** sont admises à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation et d'une implantation adaptée au site,
- **Les bâtiments destinés au stockage** de son matériel agricole ou de ses récoltes doivent être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels,
- **Les locaux à usage d'habitation** destinés aux exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - o Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
 - o Etre implantés, selon la nature de l'activité, à une distance maximale de 30 m des bâtiments préexistants et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,

- Soit un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation, y compris celle sous forme sociétaire, soit des logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes et cela uniquement dans le volume existant et dans la limite de 150 m² de SHON y compris l'existant,

- **Les serres et tunnels** en plastique sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas créer de nuisance effective au voisinage

- **Le camping à la ferme** est autorisé sous réserve d'être limité à 6 emplacements, à proximité immédiate des bâtiments existants.

- **Les extensions et aménagements à vocation touristique venant en complément de l'exploitation agricole** (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes) et les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments,

- **Une piscine** et son annexe technique par bâtiment d'habitation autorisé dans la zone, à condition de se situer à proximité immédiate de la partie de la construction réservée à l'habitat.

- **La reconstruction d'un bâtiment sinistré non - conforme aux règles édictées par le PLU**, est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume pré - existant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de la zone.

Dans les zones Ah, d'habitat diffus, sont autorisées :

- **Les constructions à usage** d'annexes fonctionnelles des habitations autorisées avec un maximum de deux annexes (hors piscine) par habitation. On entend par annexes, les constructions non destinées à l'habitation de type remise ou bûcher, abri à outils ou de jardin ou à bois ou à petits animaux domestiques, le garage dans la mesure où elles ne sont pas intégrées à l'habitation.

- **Les réparations, transformations d'usage** et restaurations des constructions existantes sont autorisées dans le volume existant, pour un usage tel qu'habitat, bureau et artisanat.

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 25% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU, pour un usage tel qu'habitat, bureau et artisanat.

- **Les interventions sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique par une étoile** et identifiées au titre de l'article 123-1-7, à condition qu'elles respectent les caractères architecturaux des volumes et des façades. Pour la démolition de ces constructions, un permis de démolir est exigé.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans, sous réserve d'être identique au bâtiment d'origine, et à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme aux occupations et règlement du sol admises dans la zone; en cas d'impératifs de sécurité ou de mise en œuvre, il pourra être prescrit des modifications spécifiques par rapport au bâtiment d'origine.

Dans toutes les zones A sans indice et les sous-secteurs Ap et Ah :

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général** dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration paysagère dans le site.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 250 mètres situées de part et d'autre de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides traversant le territoire d'Alby sur Chéran (tramée aux documents graphiques), tout nouvel aménagement et tout projet de construction sera soumis à la consultation préalable de l'exploitant de la canalisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

A-3 ACCES ET VOIRIE

- 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, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et assimilés, le déneigement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
- Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit veiller à ce qu'il ait les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

En secteur Ap, l'ouverture d'une voie privée est interdite.

A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A-4-1) Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, seule l'utilisation d'une ressource privée en eau à des fins d'alimentation pour les locaux d'habitation à usage personnel d'une famille pourra être envisagée ; cet usage est soumis à déclaration conformément aux articles R.1321-6 et suivants du Code de la Santé Publique ; dans ce cas, les possibilités d'alimentation en eau devront être préalablement vérifiées, fourniture d'eau en quantité suffisante et respectant les exigences de qualité requise pour les eaux de consommation.

A-4-2) assainissement :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En outre, tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire ; cet accord doit faire l'objet d'une convention spécifique avec la commune ou le service gestionnaire.

En l'absence ou attente des équipements publics d'assainissement collectif, l'autorité compétente pourra admettre, la mise en place d'un dispositif d'assainissement Non Collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêtés ministériels et préfectoraux).

En tout état de cause, la constructibilité autorisée est limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type Non Collectif.

Dans les secteurs Ahc :

Toute construction nécessitant l'évacuation d'eaux usées est conditionnée par le raccordement des réseaux d'assainissement collectif existants ou dont la réalisation est prévue à court terme. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans les zones Ah :

En l'absence des équipements publics d'assainissement collectif, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement Non Collectif qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêtés ministériels et préfectoraux).

En tout état de cause, la constructibilité autorisée est limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type Non Collectif conforme à la nature des sols.

A-4-3) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions et techniques alternatives susceptibles de favoriser le stockage et, si possible, l'infiltration des eaux afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence ou l'insuffisance d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs individuels de traitement, de rétention et d'évacuation adaptés aux aménagements projetés.

En aucun cas les eaux pluviales générées par des projets d'aménagements et de constructions ne doivent rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

A -4.4) L'électricité et téléphone :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordés au réseau public d'électricité.

Tout raccordement électrique ou de téléphonie au réseau devra être enterré.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publiques ou d'intérêt collectif

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 Implantation

Dans les zones A, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 7 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies et de 18 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Dans le cas d'une construction située dans la marge de recul, les extensions pourront se faire à l'alignement du bâtiment, sans réduire le recul pré-existant.

Dans les zones Ah :

- **De manière générale**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$ sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

- **L'implantation des annexes non accolées** doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

- **Pour les routes départementales hors agglomération**, le recul minimum est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe pour les constructions principales,
- 8 mètres par rapport à l'axe pour leurs annexes séparées.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

A-7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics.

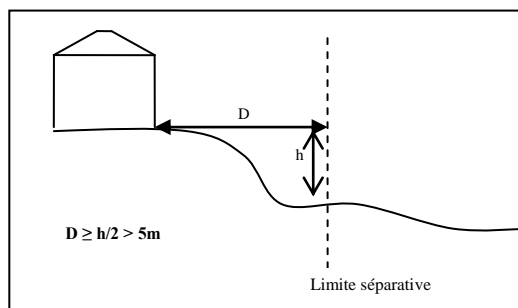
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

7.2 Implantation

En zones A :

Pour toutes les constructions admises dans la zone, la distance comptée horizontalement de tout point, au point le plus bas et 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 pouvoir être inférieure à 5 m.

Dans le cas d'une construction située dans la marge de recul, les extensions pourront se faire à l'alignement du bâtiment, sans réduire le recul pré-existant.



- **Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau**, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

En zones Ah :

- La distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives dans le cas où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, ou, dans le cas de réalisation de constructions simultanées d'architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative.

- **Les annexes** pourront jouxter les limites séparatives.

- **Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau**, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

- **Les piscines enterrées** devront respecter un recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

A-8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et d'intérêt général qui pourront avoir une hauteur supérieure si l'intérêt du projet le justifie
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à conditions d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage avant terrassement (terrain naturel).

10.2 Hauteur

En zones A, la hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m.

En zones Ah :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les constructions existantes d'une hauteur supérieure à 10 m au faîtage, les extensions envisagées pourront se faire dans la limite de la hauteur de l'existant.

- **La hauteur des annexes non accolées** ne doit pas dépasser 4.0 m au faîtage.
- **Les annexes accolées** ne doivent pas dépasser une hauteur de 3.5 m au faîtage.

A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet sera examiné en tant que cas particulier et jugé en fonction d'une bonne prise en compte de l'aspect extérieur préexistant.

11-1) Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

11-2) Implantations des constructions et traitements extérieurs :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui – ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

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

11-3) Aspect des façades :

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

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

11-4) Aspect des toitures :

Pour les habitations autorisées :

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les annexes accolées aux bâtiments principaux. Les toitures-terrasses sont interdites pour toutes constructions.

Les toitures devront comporter un **avant-toit de 0.80 m minimum**.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. Toutefois la pente est libre pour les annexes non accolées.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants (ou annexes accolées), l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être compatible avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

Pour les constructions à usage agricole :

Les couvertures ne devront pas être de teinte vive, ni très claires. Elles devront être en harmonie avec les teintes dominantes des couvertures environnantes.

Les toitures seront à deux pans sauf pour les extensions accolées qui pourront avoir un pan.

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

Dans le cas d'extension de bâtiments existants (ou annexes accolées), l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être compatible avec celle de la toiture existante.

Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).

11-5) Aspect des clôtures :

Lorsque les clôtures existent, elles doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1.60 m maximum doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0.60 m de hauteur maximum. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0.80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1.6 m peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

A-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

En zones Ah est exigé au minimum 2 places de stationnement par construction pour 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) et une place supplémentaire par tranche supplémentaire de 50 m² de SHON.

A-13 LES PLANTATIONS

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte, les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets, vergers, arbres isolés...).

Les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7

Les interventions sur les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7 sont soumises aux conditions suivantes :

- l'entretien des haies et bois sera pratiqué régulièrement,
- les coupes devront être de taille modérée (les coupes à blanc sont interdites)
- en cas de coupes, des essences locales et similaires devront être replantées

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Cette zone correspond aux secteurs à dominante naturelle ou boisée.

On distingue :

- les zones N sans indice, à vocation naturelle,
- les zones Nm, correspondant à des zones humides dont l'intérêt écologique est à préserver

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

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone N, en général :

- Toutes les constructions sont interdites sauf celles prévues à l'article N -2,
- Les parcs de stationnement,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442 -2 du Code de l'Urbanisme exceptés les affouillements et exhaussements à condition qu'il soit lié à des opérations de valorisation écologique du milieu naturel ou nécessaires à la réalisation d'aménagements de surface, de constructions ou installations compatibles avec la destination de la zone.
- Les dépôts de toute nature

Sont interdites en secteurs Nm :

- Les drainages et remblais, ou travaux quel que soit leurs importances et susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone.
- Dans le cadre des pratiques agricoles, le labourage et les engrais chimiques.

Par ailleurs :

Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7

Les interventions sur les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7 sont soumises aux conditions suivantes :

- l'entretien des haies et bois sera pratiqué régulièrement,

- les coupes devront être de taille modérée (les coupes à blanc sont interdites)
- en cas de coupes, des essences locales et similaires devront être replantées

Sont autorisés en zone N :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou l'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Sont admis dans les secteurs Nm :

- Les travaux nécessaires à l'entretien, à la valorisation écologique du milieu naturel y compris ceux nécessaires aux traitements de surface ou d'installations réservées à l'aménagements des abords dans les conditions de sécurité et de respect de la qualité des sites (zone de protection des tourbières, des marais, des étangs, des sources et prairies humides).
- Dans le cadre des pratiques agricoles, la fauche et le pâturage qui permettent le maintien de la diversité écologique.

Quels que soit les secteurs :

- **Les interventions sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique par une étoile** et identifiées au titre de l'article 123-1-7, à condition qu'elles respectent les caractères architecturaux des volumes et des façades. Pour la démolition de ces constructions, un permis de démolir est exigé.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans, sous réserve d'être identique au bâtiment d'origine, et à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme aux occupations et règlement du sol admises dans la zone; en cas d'impératifs de sécurité ou de mise en œuvre, il pourra être prescrit des modifications spécifiques par rapport au bâtiment d'origine.

N-3 ACCES ET VOIRIE

- 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, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et assimilés, le déneigement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
- Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit veiller à ce qu'il ait les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

N-4.1) L'eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

N -4.2) L'électricité et téléphone :

- Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; Les raccordements devront être enterrés. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés également.

N-4-3) Assainissement :

a) Eaux usées :

En général :

De manière générale, toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ou lorsqu'il est prévu à court terme ou doivent disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux dispositions en vigueur.

En outre, tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire ; cet accord doit faire l'objet d'une convention spécifique avec la commune ou le service gestionnaire.

b) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions et techniques alternatives susceptibles de favoriser le stockage et, si possible, l'infiltration des eaux afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence ou l'insuffisance d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs individuels de traitement, de rétention et d'évacuation adaptés aux aménagements projetés.

En aucun cas les eaux pluviales générées par des projets d'aménagements et de constructions ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet.

N-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

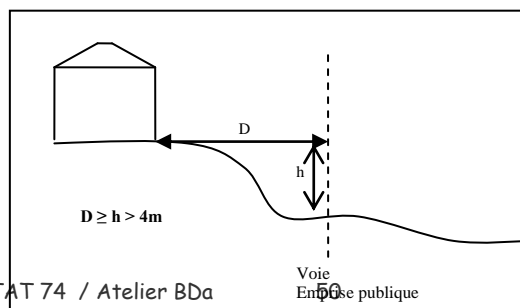
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 Implantation

- **De manière générale**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la



différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$ sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

- **L'implantation des annexes non accolées** doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

- **Pour les routes départementales hors agglomération**, le recul minimum est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe pour les constructions principales,
- 8 mètres par rapport à l'axe pour leurs annexes séparées.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante, dans la mesure où cela n'occasionne pas de gêne.

N-7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Généralités

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

7.2 Implantation

- La distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives dans le cas où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, ou, dans le cas de réalisation de constructions simultanées d'architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative.

- **Les annexes** pourront jouxter les limites séparatives.

- **Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau**, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

- **Les piscines enterrées** devront respecter un recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

N-8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet.

N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et d'intérêt général qui pourront avoir une hauteur supérieure si l'intérêt du projet le justifie

- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à conditions d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage avant terrassement (terrain naturel).

10.2 Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les constructions existantes d'une hauteur supérieure à 10 m au faîtage, les extensions envisagées pourront se faire dans la limite de la hauteur de l'existant.

- **La hauteur des annexes non accolées** ne doit pas dépasser 4.0 m au faîtage.
- **Les annexes accolées** ne doivent pas dépasser une hauteur de 3.5 m au faîtage.

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet sera examiné en tant que cas particulier et jugé en fonction d'une bonne prise en compte de l'aspect extérieur préexistant.

11-1) Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,... est interdit.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

11-2) Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui – ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

11-3) Aspect des façades :

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

11-4) Aspect des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les annexes accolées aux bâtiments principaux ainsi que les abris de porte d'entrée.

Les toitures devront comporter un **avant-toit de 0.80 m minimum**.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. Toutefois la pente est libre pour les annexes non accolées.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants (ou annexes accolées), l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être compatible avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).

11-5) Aspect des clôtures :

Lorsque les clôtures existent, elles doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1.60 m maximum doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0.60 m de hauteur maximum. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0.80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1.6 m peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

11-6) Les travaux sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique par une étoile :

- Les travaux et interventions sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique par une étoile et identifiées au titre de l'article 123-1-7, doivent respecter les caractères architecturaux des volumes et des façades, et :

- la conservation des ouvertures traditionnelles ; l'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté

- la réalisation des travaux nécessaires avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine

- le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte

- la préservation de l'équilibre architectural de l'ensemble de la construction lors de l'adjonction de constructions d'appentis, d'annexes, de vérandas ou autre

- la préservation de l'aspect traditionnel de la toiture en n'installant pour les ouvertures de toiture que des fenêtres de toiture d'1m² maximum, (les chiens assis ou outeaux sont proscrits).

N-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, des chemins d'accès ou de promenade.

Dans le cas de plantations, le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront respecter les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets, vergers, arbres isolés...).

Les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7

Les interventions sur les éléments boisés repérés au titre de l'article L123-1-7 sont soumises aux conditions suivantes :

- l'entretien des haies et bois sera pratiqué régulièrement,
- les coupes devront être de taille modérée (les coupes à blanc sont interdites)
- en cas de coupes, des essences locales et similaires devront être replantées

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet