

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	Page 3
	Zone Ua avec le sous-secteur Uaz	Page 3
	Zone Ub	Page 11
	Zone Uh	Page 19
	Zone Ue	Page 27
	Zone Ux avec le sous-secteur Uxa	Page 31
	Zone Uz	Page 37
<b>TITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES</b>	Page 41
	Zone 1AU	Page 43
	Zone 2AU	Page 45
<b>TITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	Page 48
	Zone A avec le sous-secteur Ap	Page 48
<b>TITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	Page 55
	Zone N avec les sous secteurs Na, Ns, Nf, Npr et Nt	Page 55

# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua avec sous secteur Uaz

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

#### **ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article Ua 2. Tous établissements aux nuisances manifestes et le changement d'affectation des rez de chaussées en zones Uac.

#### **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.

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

- Les constructions
- Les habitations,
- Les parcs de stationnement,
- Les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- Les commerces,
- Les établissements artisanaux de services (boulangerie etc...)
- Les équipements publics,
- Les constructions d'intérêt général,
- Les bureaux et services,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus, limitées à 2 pour une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de SHOB.

Les démolitions seront soumises à permis de démolir.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U. :

- L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles Ua 6 ou Ua 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante du bâtiment d'origine et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

- Un bâtiment traditionnel existant dont la sauvegarde est souhaitable et répertorié comme tel dans la liste des bâtiments à préserver annexée au PLU, peut être affecté à l'habitat, nonobstant les dispositions de l'article Ua 14 et après avis de l'architecte-consultant de la collectivité, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés.

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

### **ARTICLE Ua3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :**

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

#### **Accès :**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

#### **Voies :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

En tout état de cause :

La largeur des plates-formes des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 6,50 m (dont 1,50 mètre de trottoirs), sauf empêchement technique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte

contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, etc.) de faire demi-tour.

#### **ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement :**

*Eaux usées* : toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

*Eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

##### **Energies et télécommunications :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

##### **Télédiffusion:**

Pour toute opération de 5 logements ou plus, une parabole collective sera exigée et devra être dissimulée par tout moyen adapté.

##### **Ordures ménagères :**

*Ramassage* : pour toute opération de 5 logements ou plus, la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

*Stockage* : le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

#### **ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

##### **Généralités**

Pour les équipements publics, l'implantation est libre.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

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 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

### **Implantation**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de reculement prévues dans les schémas de principe des orientations d'aménagement, à défaut elles doivent respecter un recul de :

- 5 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- 10 m minimum de l'axe des R.D.

Pour les cabines de transformation électrique et les ouvrages techniques publics ce recul est fixé à 3 m par rapport à l'emprise des voies.

Les portails d'entrées doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

## **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **Généralités**

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

### **Implantation**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètre.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

## **ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Néant.

## **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 %.

## **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 12 mètres.  
( à titre indicatif : 3 niveaux sur rez dont 1 niveau et un seul dans les combles ou un niveau en attique sans comble).

Cette différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12,5 mètres dans le sous secteur Uaz, et 13,5 mètres pour les équipements publics dans ce même secteur.

## **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Dispositions générales**

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

### **Dispositions particulières**

#### **Implantation**

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les rampes d'accès aux sous-sols de 5 mètres de large maximum sont autorisées sans limitation de déblais.

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits.

#### **Façades**

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

Les annexes et extensions sont assorties aux façades principales.

Les paraboles doivent être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de CORNIER, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

### **Toitures**

Pour les constructions principales, les pentes de toit seront comprises entre 45 et 80% et les toitures à un seul pan où en terrasse sont interdites à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de CORNIER.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées. Les pentes seront comprises entre 45 et 80%, y compris pour les cabines de transformation électrique.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles de teinte sombre et mate, en ardoise ou en matériaux de teintes similaires (se référer à la palette disponible en mairie). L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 1 m.

Les croupes en proportions harmonieuses sont autorisées. Les lucarnes / jacobines sont autorisées sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 5 mètres, que leur largeur maximale soit de 1,70 mètre, que leurs pentes soient identiques au toit principal.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés, leur superficie ne peut dépasser 10 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Si des clôtures sont réalisées, leur hauteur ne pourra excéder 1,20 m en limite de propriété. Si muret, la hauteur est limitée à 0,40 mètres.

Pour les clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,60 m pour des raisons de sécurité.

## Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre.

## ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour tous les usages, un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues
- Pour les logements:

*Pour les constructions existantes* : 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées à l'intérieur de la propriété.

*Pour les constructions nouvelles* : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette, avec au minimum 2 places par logement la moitié de ces places de stationnement seront couvertes. *Pour toute opération de plus de 5 logements* : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ces places de stationnement seront couvertes. Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription « visiteur » et 5% affectées aux handicapés.

- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface de vente, n'excédant pas 1,5 fois la surface commerciale.
- Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité.
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brut.
- Pour les équipements publics dans le sous secteur Uaz : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, il sera demandé une place de stationnement par unité d'hébergement dans le cadre d'une résidence pour personnes âgées.
- Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction doit être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Il est précisé que les règles pour les constructions ou établissements non cités sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux.

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte l'extension. En ce qui concerne les changements



d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte uniquement la différence de norme entre les deux affectations.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m. En cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire. En outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

#### **Caractéristiques des places de stationnement :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

### **ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 20 % minimum du tènement doit être réalisé en espace vert de pleine terre (pas sur sous-sol ou dalle) et ce, en un seul tènement.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement.

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

### **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,60.

Pour le sous secteur Uaz se référer au plan graphique joint en annexe.

Une SHON par lot dans le sous secteur Uaz est spécifiée :

- pour le lot n°1, une SHON maximum de 2200 m<sup>2</sup> est autorisée
- pour le lot n°2, une SHON maximum de 1600 m<sup>2</sup> est autorisée
- pour le lot n°3, une SHON maximum de 1200 m<sup>2</sup> est autorisée
- pour le lot n°4, une SHON maximum de 1200 m<sup>2</sup> est autorisée
- pour le lot n°5, une SHON maximum de 1400 m<sup>2</sup> est autorisée
- pour le lot n°6, une SHON maximum de 1600 m<sup>2</sup> est autorisée

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

#### **ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article Ub 2. Tous établissements aux nuisances manifestes.

#### **ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1 Rappel :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.

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

- Les constructions :
- Les habitations,
- Les parcs de stationnement,
- Les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- Les établissements artisanaux d'une superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup>
- Les équipements publics,
- Les constructions d'intérêt général,
- Les bureaux et services,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus limitées à 2 pour une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de SHOB.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles Ub 6 ou Ub 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante du bâtiment d'origine et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

- Un bâtiment traditionnel existant dont la sauvegarde est souhaitable et répertorié comme tel dans la liste des bâtiments à préserver annexée au PLU, peut être affecté à l'habitat nonobstant les dispositions de l'article Ub14 et après avis de l'architecte-consultant de la collectivité, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés.

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

### **ARTICLE Ub3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :**

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

#### **Accès :**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

#### **Voiries :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

La largeur des plateformes des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 6,50 m (dont 1,50 mètre de trottoirs), sauf empêchement technique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

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

### **ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable:**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement:**

*Eaux usées* : toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

*Eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

#### **Energies et télécommunications:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### **Télédiffusion:**

Pour toute opération de 5 logements ou plus, une parabole collective sera exigée et devra être dissimulée par tout moyen adapté.

#### **Ordures ménagères :**

Ramassage : pour toute opération de 5 logements ou plus, la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Stockage : le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

### **ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### **Généralités**

Pour les équipements publics, l'implantation est libre. Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

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 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas type s annexés en fin de ce document)

## **Implantation**

Les constructions doivent être implanté dans le respect des marges de reculement prévues dans les schémas de principe des orientations d'aménagement, à défaut elles doivent respecter un recul de :

- 5 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- 10 m minimum de l'axe des R.D.

Pour les cabines de transformation électrique et les ouvrages techniques publics ce recul est fixé à 3 m par rapport à l'emprise des voies.

Les portails d'entrées doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

## **ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **Généralités**

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

### **Implantation**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètre.

Des constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

## **ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Néant.

## **ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 50 %.

## **ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 10 mètres.

( à titre indicatif : 2 niveaux sur rez dont 1 niveau et un seul dans les combles ou un niveau en attique sans comble).

## **ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Dispositions générales**

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune

### **Dispositions particulières**

#### **Implantation**

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les rampes d'accès aux sous-sols de 5 mètres de large maximum sont autorisées sans limitation de déblais.

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits.

#### **Façades**

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

Les annexes et extensions sont assorties aux façades principales

Les paraboles doivent être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de CORNIER, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

## **Toitures**

Pour les constructions principales, les pentes de toit seront comprises entre 45 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de CORNIER.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées. Les pentes seront comprises entre 45 et 80%, y compris pour les cabines de transformation électrique.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles de teinte sombre et mate, en ardoise ou en matériaux de teintes similaires (se référer à la palette disponible en mairie). L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture.

Les débords de la toiture ne peuvent être inférieurs à 1 m.

Les croupes en proportions harmonieuses sont autorisées.

Les lucarnes / jacobines sont autorisées sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 5 mètres, que leur largeur maximale soit de 1,70 mètre, que leurs pentes soient identiques au toit principal.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés, leur superficie ne peut dépasser 10 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Si des clôtures sont réalisées, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m en limite de propriété. Si muret, la hauteur est limitée à 0,40 mètres.

Pour les clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 0,60 m pour des raisons de sécurité.

## **Végétaux**

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

## **ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour tous les usages : il est exigé un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues

- Pour les logements:

*Pour les constructions existantes* : 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées à l'intérieur de la propriété.

*Pour les constructions nouvelles* : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette, avec au minimum 2 places par logement la moitié de ces places de stationnement seront couvertes.

*Pour toute opération de plus de 5 logements* : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ces places de stationnement seront couvertes. Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription „visiteur“et 5% affectées aux handicapés

- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnements par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage de commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface de vente, n'excédant pas 1,5 fois la surface commerciale.

- Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité.

- Pour les établissements artisanaux :1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brut.

- Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction doit être produite Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Il est précisé que les règles pour les constructions ou établissements non cités sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte l'extension. En ce qui concerne les changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte uniquement la différence de norme entre les deux affectations.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m. En cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire. En outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

#### **Caractéristiques des places de stationnement :**

les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.



### **ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espace vert de pleine terre (pas sur sous-sol ou dalle) et ce, en un seul tènement.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement.

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

#### **ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,40.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

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

#### **ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article Uh 2. Tous établissements aux nuisances manifestes.

#### **ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1 Rappel :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.
- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :
  - Les constructions :
  - Les habitations,
  - Les établissements artisanaux dont la superficie n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et s'ils ne créent pas de nuisances,
  - Les équipements publics,
  - Les constructions d'intérêt général,
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus limitées à 2 pour une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de SHOB.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles Uh 6 ou Uh 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante du bâtiment d'origine et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

- Un bâtiment traditionnel existant dont la sauvegarde est souhaitable, et répertorié comme tel dans la liste des bâtiments à préserver annexée au PLU, peut être affecté à l'habitat nonobstant les dispositions de l'article Uh 14 et après avis de l'architecte-consultant de la collectivité, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés.

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

### **ARTICLE Uh 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:**

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

#### **Accès :**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

#### **Voiries :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

La largeur des plateformes des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 6,50 m (dont 1,50 mètre de trottoirs), sauf empêchement technique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles doivent de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer; Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

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

### **ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement:**

*Eaux usées* : toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

*Eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

### **Energies et télécommunications:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### **Télédiffusion:**

Les paraboles collectives sont prévues de préférence dès la construction et sont dissimulées par tout moyen adapté. Pour toute opération de 5 logements ou plus, une parabole collective sera exigée et doit être dissimulée par tout moyen adapté.

### **Ordures ménagères :**

Ramassage : pour toute opération de 5 logements ou plus, la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Stockage : le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

## **ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

### **Généralités**

Pour les équipements publics, l'implantation est libre. Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

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 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas type s annexés en fin de ce document)

### **Implantation**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de reculement prévues dans les schémas de principe des orientations d'aménagement, à défaut elles doivent respecter un recul de :

- 5 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- 15 m minimum de l'axe des R.D.

Pour les cabines de transformation électrique et les ouvrages techniques publics ce recul est fixé à 3 m par rapport à l'emprise des voies.

Les portails d'entrées doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

## **ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **Généralités**

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

### **Implantation**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Des constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

## **ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Néant.

## **ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser: 10,80 mètres.  
( à titre indicatif : 2 niveaux sur rez dont 1 niveau et un seul dans les combles).

## **ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Dispositions générales**

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

### **Dispositions particulières**

#### **Implantation**

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les rampes d'accès aux sous-sols de 5 mètres de large maximum sont autorisées sans limitation de déblais.

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits.

#### **Façades**

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

Les annexes et extensions sont assorties aux façades principales

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de CORNIER, il est demandé de

respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

### **Toitures**

Pour les constructions principales, les pentes de toit seront comprises entre 45 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de CORNIER.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées. Les pentes seront comprises entre 45 et 80%, y compris pour les cabines de transformation électrique.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles de teinte sombre et mate, en ardoise ou en matériaux de teintes similaires (l'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture).

Les débords ne peuvent être inférieurs à 1 m.

Les croupes en proportions harmonieuses sont autorisées.

Les lucarnes / jacobines sont autorisées sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 5 mètres, que leur largeur maximale soit de 1,70 mètre, que leurs pentes soient identiques au toit principal.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés, leur superficie ne peut dépasser 10 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Si des clôtures sont réalisées, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m en limite de propriété. Si muret, la hauteur est limitée à 0,40 mètres.

Pour les clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 0,60 m pour des raisons de sécurité.

### **Végétaux**

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

## ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour tous les usages : il est exigé un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues
- Pour les logements:

*Pour les constructions existantes* : 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées à l'intérieur de la propriété.

*Pour les constructions nouvelles* : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ces places seront couvertes.

*Pour toute opération de plus de 5 logements* : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ces places de stationnement seront couvertes. Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription „visiteur“et 5% affectées aux handicapés

- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnements par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface de vente, n'excédant pas 1,5 fois la surface commerciale.
- Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité.
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brut.
- Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction doit être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Il est précisé que les règles pour les constructions ou établissements non cités sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte l'extension. En ce qui concerne les changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte uniquement la différence de norme entre les deux affectations.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m. En cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire. En outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en



application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

**Caractéristiques des places de stationnement :**

les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

**ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espace vert de pleine terre (pas sur sous-sol ou dalle) et ce, en un seul tènement.

Pour tout lotissement supérieur ou égal à 5 lots, 10% du tènement sera affecté à un espace vert et positionné judicieusement afin d'être utilisé par la copropriété.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement.

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

**ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,18

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

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

#### **ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 -Rappel:

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation

2 -Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ue2

#### **ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2-Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction, en cette zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisées dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et assurer une bonne intégration dans le site

Les constructions ou occupations du sol sont admises si elles présentent un caractère public et/ou d'intérêt général.

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

#### **ARTICLE Ue3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:**

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

##### **Accès:**

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

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

Tout opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

#### **Voiries:**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

La largeur des plateformes des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 6,50 m (dont 1,50 mètre de trottoir), sauf empêchement technique.

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

### **ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable:**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement:**

*Eaux usées* : toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

*Eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

#### **Energies et télécommunications:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### **ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### **Constructions et ouvrages d'intérêt général:**

Pour les équipements publics, l'implantation est libre.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas type s annexés en fin de ce document)

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait de 6m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **Généralités**

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

### **Implantation**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètre.

Des constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

## **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Néant.

## **ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 12 mètres.

## **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour tous les usages, un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues
- Pour les bâtiments publics, ou bâtiments d'intérêt général :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

### **Caractéristiques des places de stationnement :**

les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

## **ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

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

## **ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux, avec sous secteur Uxa**

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

#### **ARTICLE Ux 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées au gardiennage et à la surveillance des installations admises
- Les activités commerciales ouvertes au public
- Les campings et caravanings
- Les stationnement des caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires de sports
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre

#### **ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 Rappel :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévue dans la zone.

▪

Les constructions sous réserve d'être directement liées à l'activité artisanale, tertiaire et industrielle. Dans le sous secteur Uxa, seules les activités artisanales sont autorisées.

Dans le secteur Uxa, les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activités.

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

#### **ARTICLE Ux3 : ACCES ET VOIRIE**

**Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:**

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

#### **Accès:**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

#### **Voiries:**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

La largeur des plateformes des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 7,50m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable:**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement:**

*Eaux usées* : toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

En outre, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux autres eaux résiduaires,

telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, conformément au règlement en vigueur.

*Eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

#### **Energies et télécommunications:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### **ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### **Constructions et ouvrages d'intérêt général :**

Pour les équipements publics, l'implantation est libre.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 8 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas type s annexés en fin de ce document)

### **ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### **Constructions et ouvrages d'intérêt général :**

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Implantation**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.



Les constructions annexes, en limite de propriété sont interdites, à l'exception des postes de transformation EDF, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### **ARTICLE Ux 8 : MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

### **ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES), soit le rapport de la superficie du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle est fixé à :

- 0,35 sur les parcelles d'une superficie inférieure à 3000 m<sup>2</sup>
- 0,45 sur les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>

### **ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 11 mètres, sauf impératifs techniques liés à la nature de l'activité et superstructures de faible emprise.

### **ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dispositions générales**

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

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

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

#### **Dispositions particulières**

##### **Implantation**

Tout talus créé doit conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits.

##### **Façades**

L'usage des couleurs et des matériaux doit se faire avec simplicité, avec un maximum de trois couleurs et matériaux par bâtiment.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

### **Toitures**

Les toitures peuvent être plates ou à faible pente, sauf éléments architecturaux ponctuels.

Sont autorisés les bacs acier avec une teinte mate en cohérence avec celles du bâtiment.

Les annexes autorisées avec toitures sont couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les panneaux solaires sont autorisés d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants...

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Si des clôtures sont réalisées, leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m elles doivent être constituées par des grilles ou grillage permettant une perméabilité visuelle. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées en fonction de la nature de l'activité, notamment pour des raisons de sécurité justifiées.

Pour les clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 1.00 m pour des raisons de sécurité.

### **Végétaux**

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.

## **ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour tous les usages, il est exigé un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnements par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les établissements industriels et artisanaux :

Une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface industrielle et une place par 25 m<sup>2</sup> de bureau (exception faite des locaux sociaux réservés au personnel, déjà comptabilisé).

- Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brut.

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Les zones de stockage de véhicules de livraison devront être situées à l'intérieur des lots.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m. En cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire. En outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

#### **Caractéristiques des places de stationnement (véhicules légers) :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

### **ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 30 % minimum du tènement sera réalisé en espace vert de pleine terre (pas sur sous-sol ou dalle) et la moitié de cette surface devra être d'un seul tenant.

Les zones de stationnement seront végétalisées avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, localisées de préférence dans les zones arrières et latérales des bâtiments...

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement.

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

#### **ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les surfaces à usage d'habitation, autorisées en Uxa pour le gardiennage et la maintenance, ne pourront excéder 150 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette et ce, pour un seul et unique logement.

Non limité pour les activités autorisées.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uz (domaine SNCF)**

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

#### **ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Uz 2

#### **ARTICLE Uz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction, en cette zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service SNCF, réalisées par l'exploitant et les constructions réalisées par les clients de la SNCF sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au trafic ferroviaire.

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

#### **ARTICLE Uz3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:**

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

##### **Accès:**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

#### **ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable:**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement:**

*Eaux usées* : toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

*Eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

##### **Energies et télécommunications:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### **ARTICLE Uz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

Implantation libre.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas type s annexés en fin de ce document)

#### **ARTICLE Uz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

Implantation libre.

#### **ARTICLE Uz 8 : MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

## **ARTICLE Uz 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 11 mètres, sauf impératifs techniques liés à la nature de l'activité et superstructures de faible emprise.

## **ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

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

### **Dispositions particulières**

**Matériaux**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage. L'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Si des clôtures sont réalisées, leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m. Elles doivent être constituées par des grilles ou grillage permettant une perméabilité ne mettant pas en péril la sécurité.

### **Végétaux**

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.

### **ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations soit réalisé en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE Uz 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en annexe du règlement.

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

### **ARTICLE Uz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **TITRE II : dispositions applicables aux zones d'urbanisation futures**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU(indicées) : secteur à urbaniser à court terme**

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

##### **ARTICLE 1AU(i) 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU2

##### **ARTICLE 1AU(i) 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction, en cette zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévue dans la zone.

Pour chaque secteur, les occupations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :

1AUa voir les règles de la zone Ua

1AUb voir les règles de la zone Ub



1Auh voir les règles de la zone Uh

1AUx voir les règles de la zone Ux

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

### **ARTICLE 1AU3(i) : ACCES ET VOIRIE**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

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

### **ARTICLE 1AU(i) 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

### **ARTICLE 1AU(i) 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

### **ARTICLE 1AU(i) 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### **Généralités**

Implantation libre pour les équipements publics.

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

### **ARTICLE 1AU(i) 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### **Généralités**

Implantation libre pour les équipements publics.

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

### **ARTICLE 1AU(i) 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

### **ARTICLE 1AU(i) 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

**ARTICLE 1AU(i) 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

**ARTICLE 1AU(i) 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

**ARTICLE 1AU(i) 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

**ARTICLE 1AU(i) 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

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

**Article 1AU(i) 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Pour le secteur 1AUh Moussy Nord, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU numérotées : secteur à urbaniser à long terme**

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

#### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article 2AU2

#### **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction, en cette zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévue dans la zone.
- Les annexes (garage, abris à outils de jardin ou à bois, piscine, boxes pour chevaux) des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée. La SHOB cumulée des annexes ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>.

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

#### **ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

### **Généralités**

Implantation libre pour les équipements publics..

L'implantation devra être conforme aux schémas d'orientations particulières pour les zones AU numérotées.

## **ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **Généralités**

Implantation libre pour les équipements publics.

L'implantation devra être conforme aux schémas d'orientations particulières pour les zones AU numérotées.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

## **ARTICLE2AU12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

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

### **Article 2AU 14 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE III : dispositions applicables aux zones AGRICOLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, avec sous secteur Ap

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

##### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, excepté celles prévues à l'article A2,
- Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie (chats, rongeurs, oiseaux, poissons),
  
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, excepté les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics,
- Les terrains de camping et de caravane, excepté ceux prévus à l'article A2,
- Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2
- Toute construction ou installation, y compris les serres démontables, dans le sous-secteur Ap.

##### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - *Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :*

Bâtiments et installations agricoles

les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la 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 sur la base des critères précisés dans le rapport de présentation (p75), et sous réserve d'une localisation adaptée au site :

*Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :*

Les bâtiments destinés au stockage par le producteur ou un groupement de producteur de matériel agricole ou de récoltes : justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques, fonctionnels ou structurels.

Les serres et tunnels : sous réserve de ne pas créer de nuisance excessive au voisinage.

Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de SHON.

Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Les campings à la ferme : limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

Les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 180 m<sup>2</sup> de SHON par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- avoir la sortie de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.

### **Bâtiment patrimonial**

Un bâtiment traditionnel existant dont la sauvegarde est souhaitable et répertorié comme tel dans la liste des bâtiments à préserver annexée au PLU, peut être affecté à l'habitat et après avis de l'architecte conseil de la collectivité, dans la mesure où :

- Son volume et ses murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture
- Son implantation soit à plus de 100 m des exploitations agricoles pérennes.
- Son alimentation en eau potable soit possible par le réseau public
- Son assainissement soit possible par le réseau ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel annexée au présent PLU
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération (au minimum 5 mètres de plateforme)
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques

### **Bâtiments existants**

Hormis pour les bâtiments prévus au paragraphe A2-1, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone  
Réhabilitation, dans le volume, sans extensions et sans limitation de SHON des bâtiments d'habitation agricoles s'ils sont à plus de 100 m des exploitations pérennes et sous réserve qu'elles satisfassent aux articles 3, 4 et 12.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'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 l'activité agricole et 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.

Les aires de stationnement publiques, sous réserve d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> et réalisées en matériaux perméables.

### **Divers**

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

**Clôtures** : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

## **Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sans pouvoir être inférieures à 5 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

### **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable:**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau

public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.

Pour les bâtiments raccordés au réseau public d'assainissement, la priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire d'une autorisation sanitaire des services de la DDAS.

#### **Assainissement:**

*Eaux usées:* toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

*Eaux pluviales:* les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

#### **Energies et télécommunications:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### **Généralités**

Pour toute construction publique, l'implantation est libre.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extension de bâtiments existants et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

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 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas type s annexés en fin de ce document)



## **Implantation**

Les constructions devront respecter un recul de :

- 5 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- 15 m minimum de l'axe des R.D.

Pour les cabines de transformation électrique et les ouvrages techniques publics ce recul est fixé à 3 m par rapport à l'emprise des voies.

Les portails d'entrées doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul devra permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **Généralités**

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

### **Implantation**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètre.

Des constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

Non limité pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.

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

Néant.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur absolue

Pour les bâtiments agricoles, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 12 mètres.

Pour les logements autorisés dans la zone, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 9 mètres. (identique à Uh)

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Dispositions générales**

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant agricole du CAUE de Haute-Savoie.

Pour les logements autorisés dans la zone, on se référera à l'article Uh12.

### **Dispositions particulières**

#### **Implantation**

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 1,20m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits.

#### **Façades**

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

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

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui doivent être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

#### **Toitures**

Pour les constructions à usage agricole, la pente des toitures devra être comprise entre 20 et 40 %.

Les couvertures métalliques doivent être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes (brun-rouge ou gris moyen).

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les débords de toits ne pourront être inférieurs à 1 m.

Les croupes en proportions harmonieuses sont autorisées, elles auront la même pente que la toiture principale.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

### **Végétaux**

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

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

La hauteur des haies végétales en limite de propriété ne pourra excéder 1,60 mètre.

Dans le cadre du Permis de Construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se référera à la palette végétale disponible en annexe du règlement.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

Pour les logements on se référera aux règles de l'article Uh 12 correspondant.

### **Caractéristiques des places de stationnement :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local, elles devront être réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est disponible en mairie de CORNIER et annexée au rapport de présentation.

Pour les logements on se référera aux règles de l'article UH 13 correspondant.

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

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## TITRE IV : dispositions applicables aux zones NATURELLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N avec sous secteurs Na, Ns, Npr/Nf, Nt

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

##### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur **Na** (animalier) : est interdit tout ce qui ne concerne pas les activités liées à la découverte des milieux animaliers et à l'agriculture.

Dans le secteur **Ns** (zones sensibles) : En dehors des travaux de gestion et d'entretien courant, sont interdites toutes interventions sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.

Dans le secteur **Npr** (plaine des rocailles) et le secteur **Nf** (forêt) : sont interdites toutes interventions autre que la réhabilitation des bâtiments classés patrimoniaux et la légère extension des bâtiments préexistants.

Dans le secteur **Nt** (tourisme): est interdit tout ce qui ne concerne pas les équipements liés aux activités touristiques et sportives.

##### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie d'accès concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

2 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation sont seules admises les occupations et utilisations ci-après :

**Dans l'ensemble des zones Nb, Nf et Npr-** Les coupes et abattages d'arbres

- Les défrichements exceptés dans les espaces boisés classés L 130-1
- Les travaux modificatifs et les extensions des bâtiments agricoles existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, pour assurer une bonne insertion dans le site.
- Les légers aménagements liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

-.

- La reconstruction, en cette zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. - Les annexes (garage, abris à outils de jardin ou à bois, piscine, boxes pour chevaux) des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée. La SHOB cumulée des annexes ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>.

Un bâtiment traditionnel existant dont la sauvegarde est souhaitable et répertorié comme tel dans la liste des bâtiments à préserver annexée au PLU, peut être affecté à l'habitat et après avis de l'architecte conseil de la collectivité, dans la mesure où :

- Son volume et ses murs extérieurs sont conservés ou reconstitués à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture
- Son implantation soit à plus de 100 m des exploitations agricoles pérennes.
- Son alimentation en eau potable soit possible par le réseau public
- Son assainissement soit possible par le réseau ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel annexée au présent PLU
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération (au minimum 5 mètres de plateforme)
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques

Dans le sous secteur Nb :

Sont admises les extensions mesurées inférieures à 60 m<sup>2</sup> de SHON et ce, en une fois des bâtiments d'habitation existants, dans la mesure où :

- Son alimentation en eau potable soit possible par le réseau public
- Son assainissement soit possible par le réseau ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel annexée au présent PLU
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
- Les piscines sous réserve qu'elles soient intégrées et qu'elles ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.

**En outre sont autorisés :**

**Dans le sous secteur Na (animalier)**

- Les légers aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte des milieux animaliers reconstitués.
- Les bâtiments d'hébergement des animaux et le logement des chefs d'entreprises nécessaires à la surveillance et au bon fonctionnement sous réserve d'être intégrés dans un même volume.
- Les activités de production d'élevage agricole en annexe des légers aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte des milieux animaliers reconstitués.
- Les carrières d'entraînement sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et soient paysagées.
- La construction de manèges sous réserve qu'ils soient réalisés en ossature bois et parfaitement intégrés à leur environnement paysager

Les annexes (garage, abris à outils de jardin ou à bois, piscine, boxes pour chevaux) des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée. La SHOB cumulée des annexes ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>

**Dans le sous-secteur Npr (plaine des Rocailles) et Nf (forêt)**

- Les légers aménagements et équipements d'accueil du public limités à de l'infrastructure, sous réserve d'une qualité paysagère de qualité et de l'utilisation de matériaux non imperméabilisant.
- Les annexes (garage, abris à outils de jardin ou à bois, piscine, boxes pour chevaux) des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée. La SHOB cumulée des annexes ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>

**Dans le sous-secteur Nt (tourisme et sport)**

- Les légers aménagements et équipements d'accueil du public, liés à la découverte des milieux.
- Les légers aménagements et équipements liés aux sports de plein air.
- Les gîtes ruraux et chambre d'hôtes uniquement dans le cadre des habitations existantes.

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

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable:**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.

En sous secteur Na: pour les bâtiments raccordés au réseau public d'assainissement, la priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire d'une autorisation sanitaire des services de la DDAS.

### **Assainissement:**

*Eaux usées:* toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

### **Energies et télécommunications:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique  
Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

### **Généralités**

L'article 6 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

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 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).



Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas type s annexés en fin de ce document)

### **Implantation**

Les constructions devront respecter un recul de :

- 5 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- 15 m minimum de l'axe des R.D.

Pour les cabines de transformation électrique et les ouvrages techniques publics ce recul est fixé à 3 m par rapport à l'emprise des voies.

Les portails d'entrées doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul devra permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **Généralités**

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

### **Implantation**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètre.

Des constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

Non limité pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques et autres superstructures.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone et ses sous-secteurs à l'exclusion du secteur Nh, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

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

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

Pour les annexes et extensions autorisées, on se référera à l'article 11 de la zone Uh.

### **Dispositions particulières**

#### **Implantation:**

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1,50 m. (ces deux éléments n'étant pas cumulables). Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique.

#### **Façade, toitures, clôtures, végétaux**

Pour les bâtiments existants de logement et/ou d'hébergement, les extensions annexes autorisées: se référer aux règles de la zones Uh.

Pour les bâtiments agricoles et d'équipements autorisés: se référer aux règles (façade, toitures, clôtures, végétaux) de la zones A.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

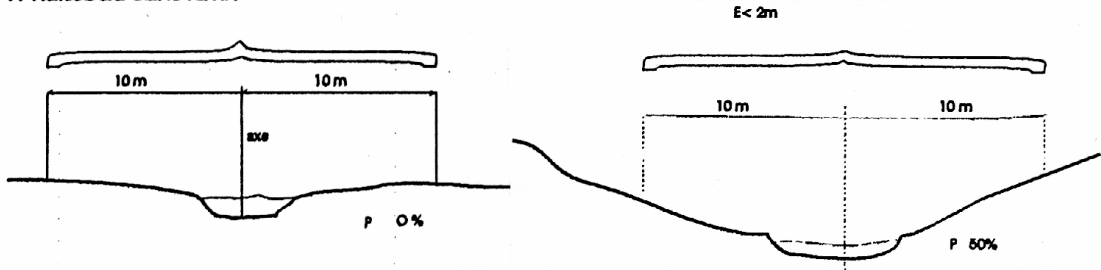
## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

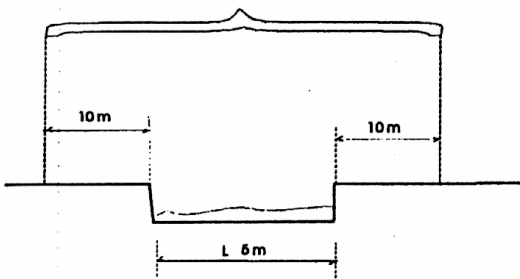
Sans objet.

**ANNEXE: Prescriptions de mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents**

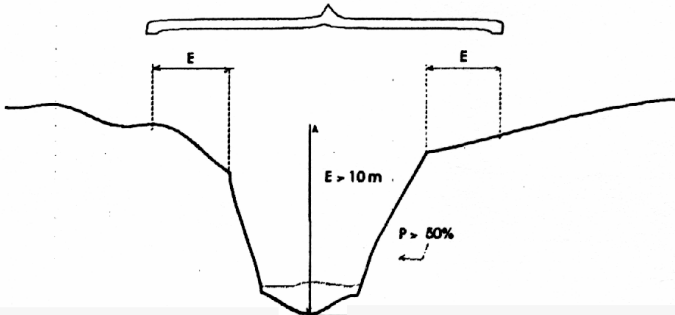
**cas n 1: Ruisseau sans ravin**



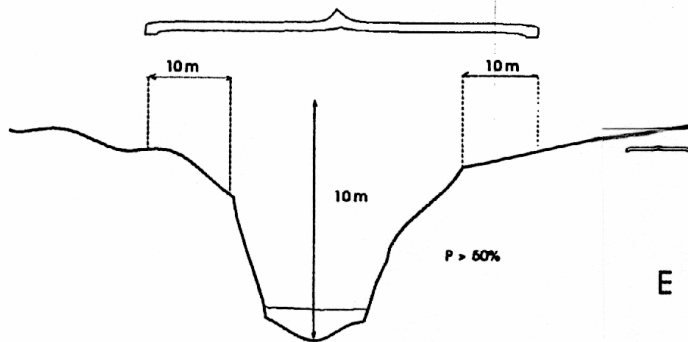
**Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur**



**Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



Ni construction ni remblais sans avis des services de l'Etat concernés

**E** : Encalssment du cours d'eau par rapport au niveau des terrains naturels

**P** : Pente moyenne

## ANNEXE n°2 : Palette végétale