

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : Règlement applicable aux zones Ua

Zone correspondant aux hameaux anciens denses.

Sous secteur Uaa : secteur de Champagny le Haut présentant des dispositions particulières à l'article 11.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les ouvertures de carrières ou leur extension,
- Les dépôts de matériaux non domestiques, les dépôts de structures, châssis de véhicules, les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisme en cours de validité.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales,
- Les constructions à destination d'entrepôts liés aux activités industrielles et artisanales.
- Les panneaux solaires disposés au sol.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles autorisées à l'article 2.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
2. Les annexes sont autorisées à la condition d'être intégrées ou accolées à la construction principale.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction ou d'aménagement autorisés et selon l'article Ua13.
4. Les travaux dans les bâtiments existants à destination d'exploitation agricole sont autorisés dans le volume existant.
5. Dans le périmètre d'étude du PPR affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPR annexé au P.L.U, sauf dans certaines zones du PPR (1.01, 1.02, 1.03, 1.04) les constructions nouvelles sont interdites en raison des risques trop importants.

6. Un indice « z » signifie que la zone est étudiée par une étude de risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront prendre en compte les prescriptions de cette étude.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les accès aux voies publiques doivent avoir une largeur minimum de 3m00.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement ne doivent pas excéder une pente de 10%. Le pourcentage peut être porté à un maximum de 15% en cas de réalisation de rampe chauffante ou couverte.

2. Voirie

Sauf impossibilité résultant de l'état antérieur des lieux, les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées doivent avoir une largeur minimum de 3m00.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite publique de distribution aux caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés au réseau public séparatif quand il existe. En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (puit perdu, cours d'eau le plus proche...)

3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain

Toute construction installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter, au nu du mur de façade, soit :

- à l'alignement des constructions existantes.
- avec un recul de 2m50 par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale est fixée sur les documents graphiques par l'index « ht », où par exemple « ht 4 » signifie que la hauteur est limitée à 4 mètres.

En l'absence d'index, et sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10m.

Pour les toitures terrasses, la hauteur au point milieu de la façade aval n'excèdera pas 4m.

Pour la transformation des toitures à 1 pan en toiture à 2 pans, la hauteur maximum est portée à 12m00.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Un cahier de prescriptions architecturales est disponible et annexé au règlement écrit du PLU.

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini et ce y compris pour les murs de soutènement.

1. Façades

Les parties en maçonnerie doivent être traitées (associés ou non) :

- pierres,
- enduits grossiers au mortier de chaux avec sable de carrière
- enduits lisses.

2. Bardages de façade en bois

Les bardages doivent être constitués de planches disposées verticalement et en bois.

Lorsque le bardage est associé à de la maçonnerie enduite ou en pierre, le bardage sera positionné en partie supérieure de la construction.

3. Menuiseries

Toutes les menuiseries extérieures y compris volets et portes de garages doivent être en bois ou aluminium ou PVC aspect bois.

4. Garde-corps

Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers doivent être réalisés en bois ou ferronnerie.

Ils seront composés d'éléments ou barreaux disposés majoritairement verticalement.

Les gardes corps doivent être uniformes sur l'ensemble de projet de construction.

5. Couleurs

- En façades

Les enduits doivent être de teinte ocrée, gris clair en référence aux teintes existantes dans les hameaux.

Les enduits et encadrements de baies seront dans la gamme des ocres naturels.

- Les menuiseries et gardes corps

Les menuiseries des ouvertures seront dans les tons "châtaignier" ou "chêne".

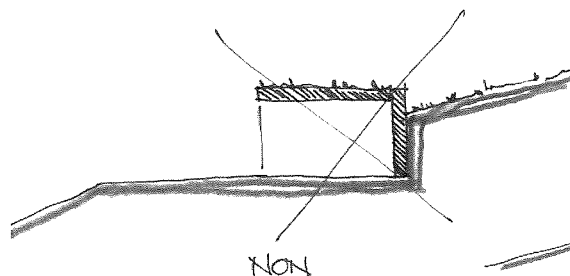
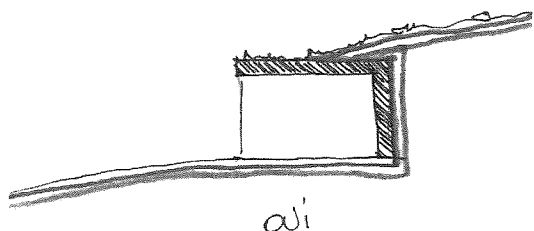
- Les ferronneries seront de couleur mate noir, gris anthracite, marron foncé ou vert foncé assortie aux menuiseries extérieures;

6. Toitures

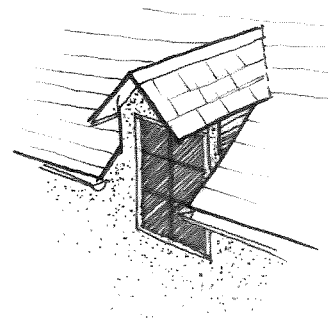
- a) Sauf exception due à la conservation d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent obligatoirement être à deux pans inclinés.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal, avec pente identique à celle de ce dernier.

Des toitures terrasses sont autorisées pour des annexes, garages ou appentis, et seulement lorsque ces constructions sont intégrées à la pente ou attenantes à un bâtiment principal.



- b) Ouvertures : Seules les lucarnes à toiture deux pans dont la façade se situe dans le même plan que la façade du bâtiment (voir schéma ci-dessous), et les fenêtres de toitures de surface inférieure à 1,5 m² sont autorisées.



Toutes les excroissances techniques (cheminées, édicules ascenseurs, sorties cheminées, etc...) recevront une couverture à deux pans et seront enduites dans la teinte des façades ou dans une teinte identique à la toiture.

- c) Les toitures des nouvelles constructions doivent posséder une pente de 45 %.

- d) Toutes les toitures doivent être de couleur gris graphite en lauze ou bac acier.

En zone Uaa, le tavaillon est également autorisé.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de la toiture.

7. Clôtures

Peuvent être réalisées soit en :

- barrières de bois
- murets maçonnés en pierres apparentes,
- grillages de teinte vert foncé, gris, marron foncé.

Le long des torrents du Remou et du Reclaz, toute clôture devra être démontable afin de permettre l'accès des berges aux services de sécurité et de déneigement.

Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives, la partie minérale de la clôture ne doit pas excéder 0,40 mètre pour les murs supports d'une clôture, ou 0,90 mètre pour les murs maçonnés en pierres apparentes : la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre.

8. Implantation et volume

Les équipements liés aux énergies renouvelables (panneaux solaire, serre passive) doivent être intégrés et adaptés aux constructions en fonction de l'environnement patrimonial. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie intégrante du projet architectural global.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La dimension à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5m* 2.5m.

Il est exigé :

- Pour les constructions nouvelles ou les aménagements de bâtiments existants à destination d'habitation 1 place de stationnement par logement.
- Pour les surfaces commerciales 1 place pour 30m² de surface de vente ou d'exploitation.
- Pour les bureaux 1 place pour 30m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et les résidences de tourisme 3 places pour 5 chambres ou 5 unités d'habitation.

Pour les hôtels-restaurants, les deux règles précédentes ne sont pas cumulatives ; c'est la plus exigeante qui s'applique.

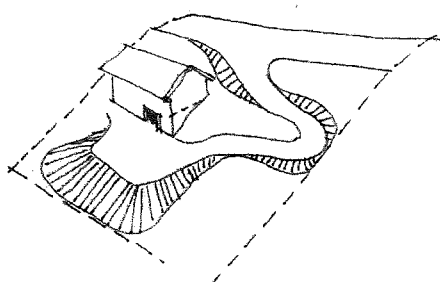
Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, fait réaliser ou acquiert les dites places.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Implantation dans la pente

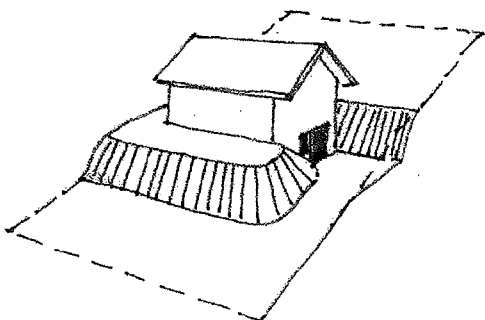
L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les affouillements et exhaussements liés aux aménagements extérieurs n'excéderont pas +2m00 ou - 2m00.

Les remblais du pourtour de la construction devront reprendre la pente du terrain naturel.



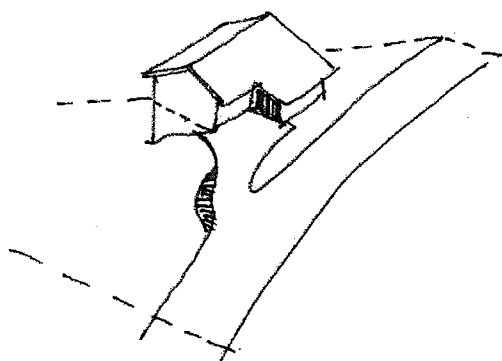
NON :

1 : terrain consommé par le terrassement dû à l'accès au garage : aires de loisirs (terrasses, jeux, potager...) limitées.



NON :

2 : terrain pénalisé par la plate-forme et l'accès au garage. Le terrassement sectionne la propriété et impose des murs de soutènement ou enrochements massifs. La partie aval reste peu exploitable depuis la maison.



OUI :

3 : accès et stationnement situés à proximité de la voirie : coût limité. Le terrain reste disponible.

L'ensemble des terrassements occasionnés par la réalisation des constructions devra être réengazonné.

Les plantations devront être réalisées avec des essences existant naturellement sur le site.

Les ouvrages de soutènement et d'aménagement du site devront présenter un aspect pierre ou bois et être en harmonie avec la construction principale.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé