



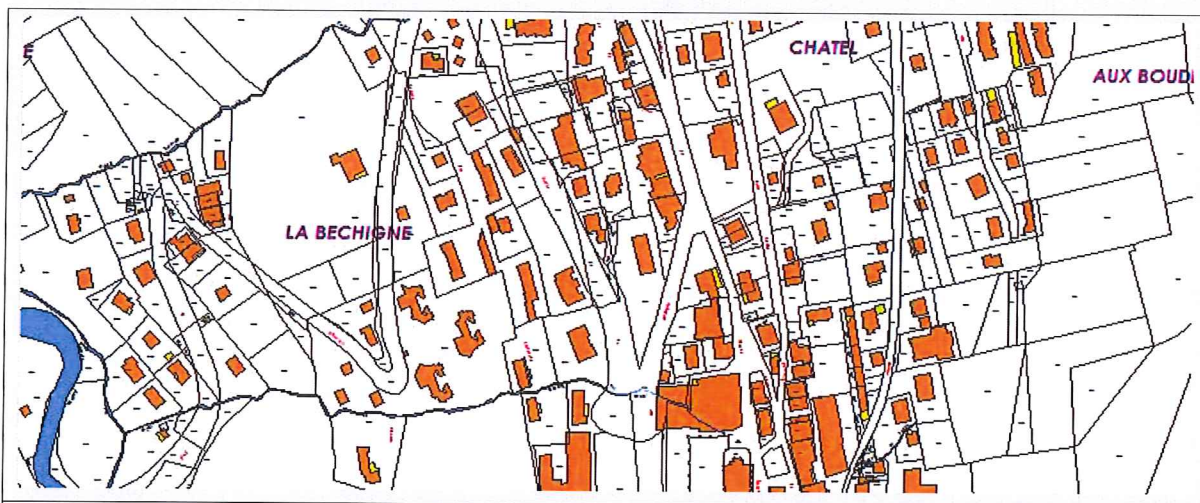
MAIRIE DE  
CHÂTEL

Commune de Châtel

\*\*\*\*\*

REVISION N°3 DU PLU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2



DOSSIER D'APPROBATION  
RÉGLEMENT

Date	Phase	Procédure
26/06/12	Approbation	Révision n°3
09/12/13	Approbation	Modification simplifiée n°1
04/02/16	Approbation	Modification simplifiée n°2

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2016, approuvant la Modification Simplifiée n°2 du P.L.U. de Châtel.

Le Maire,  
Nicolas RUBIN.

Fev.  
2016



Par délégation

Le 1er Adjoint Franck MARCHAND



## SOMMAIRE

<b><u>Dispositions applicables aux zones urbaines</u></b>	<b>P. 5</b>
Dispositions applicables aux zones UA	P. 5
Dispositions applicables aux zones UX	P. 19
<b><u>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u></b>	<b>P. 27</b>
Dispositions applicables aux zones AUi	P. 27
Dispositions applicables aux zones AU	P. 31
<b><u>Dispositions applicables aux zones agricoles</u></b>	<b>P. 35</b>
Dispositions applicables aux zones A	P.35
<b><u>Dispositions applicables aux zones naturelles</u></b>	<b>P. 45</b>
Dispositions applicables aux zones N	P. 45
Dispositions applicables aux zones Ns	P. 55



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  
P.L.U. de CHATEL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

**UA**

Comportant les secteurs UAa, UAe, UAp et le sous-secteur UAa1

**Extrait du rapport de présentation :**

« La zone UA est une zone dense, correspondant aux parties urbanisées de la commune, visant à conforter les pôles existants pour l'habitat, le commerce, les services et les équipements privés ou publics d'intérêt général. »

« Le secteur UAa correspond au centre où la densité est plus forte, les constructions plus resserrées. Les règles de ce secteur ont pour objectif de permettre continuer à construire dans l'esprit du tissu urbain existant. »

« Le sous-secteur UAa1 correspond à l'hyper centre où les constructions sont plus hautes et de proportions plus élancées que le bâti du centre. »

« Le secteur UAe est destiné aux équipements privés ou publics et/ou commerces d'intérêt général. »

« Le secteur UAp est une zone dense, situé dans le périmètre rapproché du captage de la Meurba. »

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

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
  - Les entrepôts (sauf conditions particulières ci-après)
  - Les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
  - Les établissements industriels
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature.
- Les excavations de plus de 3 m, en secteur UAp.

## Zone UA

• Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au paragraphe ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.

- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront respecter le règlement du P.P.R.

<b>ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

#### 2-1. GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.

#### 2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

##### **• Les entrepôts :**

Dans la mesure où ils sont liés à l'activité commerciale attenante.

##### **• Les établissements artisanaux :**

- Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines.
- A condition que le volume abritant ces activités ne dépasse pas 8 m à la sablière.

##### **• Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement :**

Seulement celles liées aux commerces.

• Exploitations agricoles :

Seules sont admises les extensions mesurées rendues nécessaires par la mise aux normes

• Constructions existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain :

En vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08/01/1993), la démolition de tout ou partie de ces constructions repérées doit obligatoirement faire l'objet d'un permis de démolir.

Seules sont admises les extensions limitées qui ne portent pas atteinte à leur aspect architectural.

• Extension des constructions existantes dont la vocation n'est pas autorisée à l'article UA 1 :

Seules sont admises les extensions limitées, dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher existante.

• Constructions existantes non conformes au P.L.U. :

Seules sont admises les extensions limitées et les travaux qui ont pour objet d'améliorer la sécurité du bâti ou de son environnement immédiat.

• Affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation <sup>1</sup> :

Seulement ceux nécessaires aux constructions autorisées ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne intégration au contexte urbain et paysager.

Secteur UAe :

• Les constructions à usage d'habitation :

A condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou liées à celui-ci.
- qu'elles soient dans le volume ou à proximité immédiate de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone.

• Les constructions à usage d'hôtels et restaurants :

A condition qu'elles soient directement liées aux équipements autorisés dans la zone.

Secteur UAp :

• Aménagements :

Tout aménagement (fondations, excavations de moins de 3 m) doit être accompagné d'une étude hydrogéologique afin de vérifier la faisabilité du projet (connaissance de l'origine des eaux et maîtrise de ces eaux par un drainage approprié, stabilité de terrain).

---

<sup>1</sup> Dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur dépasse 2 m (R442-2 du Code de l'Urbanisme).

## SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### • Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, ces adaptations mineures ne pourront excéder 10 % des caractéristiques chiffrées.

### • Permis de démolir :

En vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08/01/1993), la démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

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

Les articles UA 3 à UA 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition d'une bonne intégration au contexte urbain et paysager.

## ARTICLE UA 3 - ACCES et VOIRIE

### • Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, de croisement, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services précités, notamment de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

En tout état de cause, la plate-forme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m.

La pente des voies de desserte privées ne sera pas supérieure à 12,5 %.

### • Limitations des accès :

Les opérations d'aménagement devront ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique. L'utilisation des accès existants sera privilégiée.

### • Raccordement aux cheminements piétons / vélos existants :

Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements piétons / vélos existants ou à créer. Ces raccordements devront être ouverts au public et déboucher sur le domaine public.



**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1. EAU POTABLE

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

4-2. ASSAINISSEMENT**• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé.

**• Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public collecteur d'eaux pluviales s'il existe ou à un exutoire naturel.

En aucun cas il ne pourra être effectué de rejet dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des RD, de même pour la neige.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP) elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale, conformément aux prescriptions du PPRN et de l'annexe eaux pluviales.

Il pourra être imposé de différencier eaux de toitures et eaux de ruissellement.

Aucun obstacle (murs, digue, dispositif étanche, ...) ne devra faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

6-1. GENERALITES

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 1,80 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**• Alignement :**

Les constructions nouvelles doivent respecter l'alignement défini par le plan d'alignement lorsqu'il a été approuvé.

6-2. IMPLANTATION

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (y compris en limite de l'espace public).

- lorsqu'il existe un alignement des constructions existantes,
- et que la voirie soit d'une largeur minimale de 6 m et offre des conditions de sécurité et de visibilité suffisantes.

L'alignement pourra être imposé.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des emprises publiques et des voies.

Les annexes techniques (ordures ménagères, transformateurs électriques, etc...) peuvent être implantées à 2 m des voies définies ci-avant.

Les installations pour boîtes aux lettres peuvent être implantées jusqu'en limite de la voirie.

**• *Recul par rapport aux routes départementales :***

Les constructions doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Toutefois, les secteurs suivants pourront déroger à ces reculs en raison de la topographie (accès sur la RD en amont) ou de l'existence de constructions, sous réserve d'une cohérence avec le bâti existant et d'un accès sur la RD garantissant la sécurité :

- RD 230 : secteurs de « Sous les Vorres » et « Les Plagnons »,
- RD 22 : secteur du « Roitel ».

Nota : Sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière, ces reculs ne s'appliquent pas :

- à l'extension des constructions existantes ne satisfaisant pas le recul imposé sous condition de ne pas générer un recul moins important.
- en cas de reconstruction après sinistre.

• Façades et portails de garage :

Un recul minimum de 5 m, pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, pourra être imposé pour des raisons de sécurité (afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie).

Secteur UAa et sous-secteur UAa1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- jusqu'en limite pour les étages,
- jusqu'à 2 m pour les rez-de-chaussée (sauf si arcades).

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

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

<b>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES</b>
---

7-1. GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,80 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines et respecter le prospect suivant :

« la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ».

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque la parcelle voisine supporte une construction implantée sur la limite séparative. Dans ce cas, il est possible d'adosser une nouvelle construction à celle existante.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîçage et à condition que leur longueur n'excède pas 8 m.

Zone UA

**Secteur UAa :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque la parcelle voisine supporte une construction implantée sur la limite séparative. Dans ce cas, il est possible d'adosser une nouvelle construction à celle existante.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**• Cas particulier des extensions des constructions existantes :**

L'extension limitée d'une construction existante peut être réalisée sur les limites séparatives, à condition que la partie de la construction implantée sur les limites n'excède pas 3,50 m de hauteur et 8 m de longueur.

**Sous secteur UAa1:**

Les constructions peuvent être implantées sans conditions de recul, jusque sur les limites séparatives.

**7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU**

Les reculs doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Châtel, selon la zone concernée.

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

L'implantation des constructions est libre.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Zone UA :	le CES est limité à 70%.
Secteurs UAa, UAa1, UAe :	le CES n'est pas limité.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale autorisée doit se faire dans le respect de la proportion définie à l'article 11 pour le volume des constructions.

La différence de niveau entre tout point de la construction, et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 14,50 m.

Pour les équipements hôteliers et cette hauteur est portée à 15,50 m.

En cas de pente de terrain supérieure à 30 %, les hauteurs ci-dessus sont majorées de 1 m.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**• Cas particuliers des interventions sur l'existant :**

La hauteur autorisée peut être dépassée de 30 cm pour permettre la pose d'une isolation en toiture, nonobstant les règles de prospect vis-à-vis des emprises publiques et des voies ainsi que des limites séparatives.

**Secteur UAa1 :**

La différence de niveau entre tout point de la construction, et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 16,50 m.

La hauteur autorisée de la construction peut être majorée de 1 m en cas de pente du terrain supérieure à 30 %.

**Secteur UAe :**

La différence de niveau entre tout point de la construction, et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 16,50 m.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11-1. GENERALITES**

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Les architectures typiques d'une autre région (exemple : mas provençal) sont interdites.

De manière générale, en cas d'insertion dans un ensemble homogène, il pourra être demandé de reprendre les caractéristiques constitutives de l'homogénéité de l'existant (pentes de toit, couleurs, matériaux, sens de faitage, etc...).

Les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

**11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

## Zone UA

Pour les zones denses, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

### 11-3. ASPECT DES VOLUMES

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image de ceux des constructions traditionnelles montagnardes. En particulier, les éléments de toiture tels que jacobines, outaux, etc...devront être limités au maximum.

#### • Proportions :

Pour les proportions générales des constructions, des prescriptions sont données, à titre indicatif, dans le rapport de présentation.

### 11-4. ASPECT DES FACADES

#### • Aspect général :

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux au minimum pourra être imposé.

#### • Répartition des matériaux :

Elle doit s'inspirer de la répartition des matériaux de la typologie locale.

#### • Parties maçonnées :

Les murs doivent avoir un aspect rustique.

##### **Couleur :**

La couleur pour les enduits ou crépis devra se situer dans la palette des gris-clairs, grège couleur pierre. Les couleurs vives sont interdites.

#### • Parties en bois :

##### **Orientation du bardage :**

Elle doit être conforme à la typologie traditionnelle et réalisée en lames larges.

##### **Couleur :**

Le bois utilisé pour le bardage sera de teinte bois, proche des teintes des bardages des constructions traditionnelles.

La polychromie est autorisée pour les volets, à condition de rester dans les tons utilisés pour les constructions traditionnelles.

#### • Parties maçonnées :

Les murs en pierre doivent présenter un appareillage cohérent inspiré des murs traditionnels (empilage non régulier, mise en valeur des pierres d'angles, etc...).

### 11-5. ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Hormis pour les types de toitures autorisés sous conditions ci-dessous, les toitures seront à deux pans minimum.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 35 et 45 %.

Les toits doivent être simples et sobres. Les ouvertures en toiture seront limitées au maximum.

Les ouvertures suivantes seront tolérées dans le plan de la toiture dans la mesure où elles n'affectent pas la qualité architecturale de la construction et son environnement :

- lucarnes et outeaux,
- chassiss de toiture dans la mesure où la totalité de leur surface n'excède pas 10 % de la surface totale de la toiture.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits-terrasse partiels, 1 seul pan, etc...) pour les volumes secondaires adossés à la construction principale et les toitures de jonction et de transition ainsi que dans les cas suivants :

- Volumes traités en terrasses aménagées sous réserve que la terrasse ne constitue pas l'essentiel du type de toiture.
- Places de stationnement aménagées en partie supérieure d'un volume de construction, sous condition de ne pas nécessiter de rampe d'accès importante.
- Végétalisation des toitures de garages et parkings.

#### **• Couleur de toiture :**

Les matériaux de toiture se référeront à l'aspect et à la teinte de l'ardoise ou du tavaillon.

Les antennes paraboliques et les panneaux solaires doivent être intégrés à la construction (insérés dans un balcon, une loggia, etc...).

#### 11-6. ANNEXES

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

#### 11-7. CITERNES

Les citernes à gaz devront obligatoirement être enterrées.

#### 11-8. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais soumises à autorisation.

Traditionnellement, l'espace montagnard est peu clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures éventuelles devront satisfaire ce principe de base.

Les clôtures végétales, d'une hauteur maximale de 1,30 m, doivent être composées d'essences locales. Les clôtures composées de haies denses, (notamment les thuyas) sont interdites sauf en cas d'exigences techniques pour les équipements publics.

## Zone UA

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Lorsque le nombre de places exigé n'est pas un nombre entier, le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Il est exigé, hors des emprises publiques des voies :

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

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, dont 30 % couvertes, le nombre de places ne pouvant être inférieur à 1 place par logement.

#### *Pour les logements sociaux :*

- 1 place de stationnement par logement.

#### *Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier:*

- 1 place de stationnement par chambre dont 30 % couvertes.

#### *Pour les constructions à usage de commerce et de bureau :*

- 1 place de stationnement par création et 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette.

#### *Pour les constructions à usage d'artisanat :*

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette.

#### *En cas de changement de destination ou d'exploitation :*

Une étude portant sur les besoins en stationnement, basée sur la fréquentation de l'établissement, devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

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

Il n'est pas défini d'exigences particulières dès lors qu'il existe des aires de stationnements publics à proximité et que le site d'implantation est desservi par les transports publics. Lorsque ces conditions ne sont pas réunies, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

#### *• Impossibilité de réaliser des aires de stationnement*

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 proximité ; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

L'implantation des aires de stationnement est interdite en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)



Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et de présenter une bonne intégration paysagère.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'aménagement des espaces restants est libre.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  
DU P.L.U. DE CHATEL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

**UX**

**Extrait du rapport de présentation :**

« La zone UX est une zone d'activités artisanales et industrielles, correspondant au site d'une activité existante. »

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

**Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- Les constructions suivantes :
  - Les habitations autres que celles nécessaires au fonctionnement de l'activité,
  - Les commerces sauf s'ils sont liés à une activité de production,
  - Les hébergements hôteliers,
  - Les exploitations agricoles ou forestières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature.
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.412-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont interdits :
  - La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
  - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
  - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;

## Zone UX

- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront respecter le règlement du P.P.R.

## **Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### 2-1. GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.

### 2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

#### **• Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UX 1 :**

Sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

#### **• Les établissements industriels et artisanaux peu nuisants pour le voisinage du chef-lieu.**

#### **• Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :**

A condition que l'activité projetée présente peu de gêne pour le voisinage.

#### **• Les constructions à usage d'habitation :**

A condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.
- qu'elles soient dans le volume la construction abritant l'activité autorisée dans la zone.

#### **• Les constructions à usage de commerce :**

Les commerces sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité de production.

• Extension des constructions existantes (dont la vocation n'est pas autorisée à l'article UX 1) :

Seules sont admises les extensions limitées (20 % de la Surface de Plancher) à compter de la date d'approbation de la présente révision du P.L.U., et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de sa présence.

• Affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation<sup>2</sup> :

Seulement ceux nécessaires aux constructions autorisées ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, ces adaptations mineures ne pourront excéder 10 % des caractéristiques chiffrées.

• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les articles UX 3 à UX 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage.

### Article UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

• Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services précités, notamment de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (sans avoir à manœuvrer).

En tout état de cause, la plate-forme des voies nouvelles doit être adaptée à la nature de l'activité sans être inférieure à 6 m.

La pente des voies de desserte privées ne sera pas supérieure à 12,5 %.

<sup>2</sup> Dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur dépasse 2 m (R.442-2 du Code de l'Urbanisme).

## Zone UX

### • Limitations des accès :

Les accès sur la voie publique doivent être limités au maximum. L'utilisation des accès existants seront privilégiés.

## Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4-1. EAU POTABLE

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

### 4-2. ASSAINISSEMENT

#### • Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### • Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

En aucun cas il ne pourra être effectué de rejet dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des RD, de même pour la neige.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP) elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale, conformément aux prescriptions du PPRN et de l'annexe eaux pluviales.

Il pourra être imposé de différencier eaux de toitures et eaux de ruissellement.

Aucun obstacle (murs, digue, dispositif étanche, ...) ne devra faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### 4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## Article UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

<p align="center"><b>Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</b></p>
--

### 6-1. GENERALITES

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 1,80 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions et des annexes doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des emprises publiques et des voies.

Les annexes techniques (locaux boîte aux lettres, ordures ménagères, transformateurs électriques, etc...) peuvent être implantés sans condition de recul.

#### **• Recul par rapport aux routes départementales :**

Les constructions doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Les constructions doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Toutefois, le secteur suivant pourra déroger à ces reculs en raison de la topographie (accès sur la RD en amont) ou de l'existence de constructions, sous réserve d'une cohérence avec le bâti existant et d'un accès sur la RD garantissant la sécurité :

- RD 230 : secteur de « Sous le Recardet ».

### 6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

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

<p align="center"><b>Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES</b></p>
--

### 7-1. GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,80 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas :

## Zone UX

- aux ouvrages et constructions enterrés.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 7-2. IMPLANTATION

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

### 7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les reculs doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Châtel, selon la zone concernée.

#### **Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

#### **Article UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

#### **Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 10 m sur sablière, sauf pour les saillies techniques (silos, engins de levage sous réserve d'une bonne intégration), avant et après terrassement.

#### **Article UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

##### 11-1. GENERALITES

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.



### 11-2. ASPECT DES VOLUMES

Le volume des constructions devra être en harmonie avec l'environnement et privilégier la simplicité, tout en pouvant signifier la nature de l'activité.

### 11-3. TRAITEMENT DES BATIMENTS - MATERIAUX

#### • Couleurs et matériaux :

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité.

#### • Maçonnerie :

Elle s'affirme comme un élément de liaison avec le sol (socle, élévation).

#### • Façades :

Les constructions devront présenter un aspect extérieur soigné et de qualité, en harmonie avec leur environnement.

Les façades présenteront une couleur principale pour les menuiseries, les petits volumes, les annexes, etc.

### 11-4. PUBLICITE - SIGNALISATION

Toute signalisation, affichage, publicité seront soignées et feront l'objet d'une autorisation particulière.

### 11-5. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur totale de 2 m maximum, sont constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

## **Article UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est exigé, hors des emprises publiques des voies :

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

- 3 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte ou intégrée à la construction.

#### ***Pour les établissements industriels et artisanaux :***

Une étude portant sur les besoins en stationnement, basée sur la fréquentation de l'établissement, devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

## Zone UX

### *Pour les constructions à usage de commerce :*

- 1 place de stationnement par création et 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette.

### **• Impossibilité de réaliser des aires de stationnement :**

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 d'un parc public, 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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et de présenter une bonne intégration paysagère.

## **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 permettant une meilleure intégration du bâti dans le site. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure à feuilles persistantes pourront être imposés.

Au minimum 20 % de la surface totale du terrain sera réservée en espaces verts à l'exclusion de toute construction, tant en surface qu'en sous-sol et de tout stationnement.

En tout état de cause, les espaces libres non affectés doivent comporter au moins un arbre de hautes tiges par 150 m<sup>2</sup>.

Les aires de dépôts, citernes etc... devront être dissimulées de la vue des tiers par des plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité.

Pour les constructions à usage d'habitation, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,10.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER  
du P.L.U. DE CHATEL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

**AUi**

Comprenant les secteurs **AUa, AUx**

**Extrait du rapport de présentation :**

« Les zones AU indiquées traduisent la volonté très forte d'organisation de l'urbanisation dans le respect des objectifs en matière de confortement et de densification des pôles existants. Pour la zone AUx, il s'agit de secteur à vocation d'activités, insuffisamment équipés. »

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

**ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En règle générale, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement et de construction dont la conception ou la localisation conduit à des délaissés de terrains inconstructibles ou à des terrains enclavés.
- Les opérations d'aménagement ou de tranches d'opération non compatibles avec le développement ultérieur de la zone, ou compromettant un aménagement cohérent ultérieur.

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

- secteurs AUa : règles de la zone UA.
- secteurs AUx : règles de la zone UX.

**• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront respecter le règlement du P.P.R.

## Zone AUi

### ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.

Pour qu'une opération soit admise dans ces zones, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et aux équipements publics.

Insuffisamment équipées, les zones AU indicées pourront être rendues constructibles par la réalisation des équipements nécessaires.

A l'intérieur d'une zone, chaque opération immobilière doit se réaliser sans faire obstacle à l'organisation future de l'ensemble de la zone et notamment sans compromettre ou rendre plus onéreuses la desserte par les réseaux (voiries, réseaux humides et secs) du restant de la zone.

Un plan de principe des réseaux et de la voirie de l'ensemble du secteur sera demandé à l'appui de chaque opération particulière.

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

- secteurs AUa : règles de la zone UA.
- secteurs AUX : règles de la zone UX.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### • Permis de démolir :

En vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08/01/1993), la démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

### • Conditions de déblocage :

Pour les secteurs affectés d'un indice « OA » (signifiant « Orientations d'aménagement ») : se reporter au descriptif de la zone dans le rapport des orientations d'aménagement.

Pour tous les autres secteurs : se reporter aux règles de la zone urbaine correspondante.

<b>ARTICLE AUi 3 – ACCES et VOIRIE</b>
--

Pour chaque secteur :

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

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- secteurs AUa : règles de la zone UA.
- secteurs AUX : règles de la zone UX.

<b>ARTICLE AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>
---

Pour chaque secteur, les règles applicables relatives aux réseaux autres que l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, sont celles de la zone urbaine correspondante :

- secteurs AUa : règles de la zone UA.
- secteurs AUX : règles de la zone UX.

#### 4-1. EAU POTABLE

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

#### 4-2. ASSAINISSEMENT

##### • Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé.

##### • Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

En aucun cas il ne pourra être effectué de rejet dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des RD, de même pour la neige.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Il pourra être imposé de différencier eaux de toitures et eaux de ruissellement.

## Zone AUi

Aucun obstacle (murs, digue, dispositif étanche, ...) ne devra faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### ARTICLE AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- secteurs AUa : règles de la zone UA.
- secteurs AUX : règles de la zone UX.

### ARTICLE AUi 6 à 13

Pour chacun de ces 8 articles et pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- secteurs AUa : règles de la zone UA.
- secteurs AUX : règles de la zone UX.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- secteurs AUa : règles de la zone UA.
- secteurs AUX : règles de la zone UX.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER  
DU P.L.U. DE CHATEL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

**AU**

**Extrait du rapport de présentation :**

« Les zones AU sont des zones à urbaniser, dont les réseaux en périphérie de la zone sont de capacité insuffisante. »

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

**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

Toutes les constructions, installations et/ou aménagements sauf celles mentionnées à l'article AU 2.

**• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront respecter le règlement du P.P.R.

**ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**• Les extensions limitées des constructions existantes :**

Sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas constituer une augmentation de nuisances pour l'environnement. Elles sont limitées à une seule demande d'extension à compter de la date d'approbation de la révision n°3 du P.L.U.

L'extension est autorisée dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher existante.

## Zone AU

### • Changement de destination des constructions existantes :

Sous réserve que :

- son alimentation en eau potable, électricité, téléphone et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformes à la réglementation sanitaire.
- le terrain soit desservi par une voie publique conforme aux règles des zones constructibles.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### • Permis de démolir :

En vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08/01/1993), la démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

### ARTICLE AU 3 à AU 5

Sans objet.

### ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6-1. GENERALITES

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 1,80 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 6-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent être implantées à 5 m de l'emprise de la voirie publique. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension en hauteur et de reconstruction après sinistre.

Les annexes techniques (ordures ménagères, transformateurs électriques, etc...) peuvent être implantées à 2 m des voies définies ci-avant.

Les installations pour boîtes aux lettres peuvent être implantées jusqu'en limite de la voirie.



◦ Recul par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Nota : Sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière, ces reculs ne s'appliquent pas :

- à l'extension des constructions existantes ne satisfaisant pas le recul imposé.
- aux constructions dans un lieu-dit dont une partie du bâti ne satisfait pas les reculs imposés.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

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

Un recul minimum de 5 m, pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité (afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie).

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

7-1. GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,80 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines et respecter le prospect suivant :

« la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et tout point des limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ».

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 8 m.

7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci. Ce recul doit respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Châtel, selon la zone concernée.

Zone AU

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés (soumis toutefois à autorisation préalable des autorités compétentes).

**ARTICLE AU 8 à AU 13**

Sans objet.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES  
DU P.L.U. DE CHATEL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

**A**

Comprenant le secteur **Ah**

**Extrait du rapport de présentation :**

« La zone A regroupe les espaces à vocation agricole. »

« La zone Ah, zone agricole habitée, est une zone de « gestion de l'existant », où sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. »

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

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toutes les constructions nouvelles excepté celles autorisées à l'article A 2.
- Les terrains de camping et de caravanage, excepté ceux prévus à l'article A2.
- Les travaux, installations et aménagements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits , hormis ceux autorisés à l'article A 2.

**• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront respecter le règlement du P.P.R.

**Secteur Ah :**

Toutes les constructions nouvelles excepté celles autorisées à l'article A 2.

<b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

### **2-1. GENERALITES**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.

### **2-2. CONDITIONS PARTICULIERES**

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

#### **• Constructions et installations agricoles :**

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 au rapport de présentation et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

#### **• Bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie :**

Etre aménagés dans des bâtiments préexistants.

#### **• Bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes :**

Etre implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation.

#### **• Serres et tunnels :**

Sous réserve de ne pas créer de nuisance effective au voisinage.

#### **• Annexes touristiques des exploitations agricoles et points de vente des productions :**

Sous réserve d'être aménagés dans des bâtiments agricoles préexistants ou être accolés à l'un de ces bâtiments et de former un ensemble architectural cohérent avec eux.

Elles sont limitées à la réalisation de 6 chambres dans la limite de 180m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **• Campings à la ferme :**

Limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation.

#### **• Constructions à usage d'habitation :**

À condition d'être nécessaires au fonctionnement 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, telle que définie dans le rapport de présentation au chapitre : « Agriculture ».

- Être implantées, 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 accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit des logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.

La sortie du chemin d'accès à l'habitation sera commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).

Les annexes fonctionnelles de ces bâtiments (telles garage, abri de jardin, bûcher, boxes à animaux domestiques, piscines ...) sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes.

**• Constructions existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain :**

En vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08/01/1993), la démolition de tout ou partie de ces constructions repérées doit obligatoirement faire l'objet d'un permis de démolir.

Seules sont admises les extensions limitées qui ne portent pas atteinte à leur aspect architectural.

**• 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 (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**• Constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires à la pratique du ski (ouvrages des remontées mécaniques et leurs locaux techniques, les pistes de ski, les équipements et ouvrages annexes du domaine skiable, parkings, installations et travaux divers) :**

Sous réserve d'être situés à l'intérieur du domaine skiable.

**• Affouillements et exhaussements des sols :**

Sont autorisés à condition :

- d'être uniquement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics ou de constructions et installations nécessaires aux services publics uniquement.
- d'être inertes ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'écoulement des eaux de ruissellement et qu'ils ne dévient pas les sources et cours d'eau existants ;
- de paysagement du site après travaux.

## Zone A

### Secteur Ah :

#### • Changement de destination des constructions existantes :

Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve que la réaffectation n'apporte pas de gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.

Les extensions sont limitées à une seule demande par période de 3 ans à compter de la date d'approbation de la révision n° 3 du P.L.U.

L'extension est limitée à une surface ne dépassant pas :

- pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> : extension limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 200m<sup>2</sup>: extension limitée à 10 % maximum de la surface d'emprise au sol du corps de bâtiment principal, les extensions déjà réalisées n'étant pas prises en compte dans le calcul de la surface au sol.

L'extension doit également satisfaire les conditions suivantes :

- la hauteur en tout point du bâtiment ne doit pas excéder la hauteur existante avant travaux, augmentée de 30cm pour isolation éventuelle.
- son alimentation en eau potable, électricité, téléphone et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformes à la réglementation sanitaire.

#### • Annexes de ces bâtiments (par exemple : garage, abri de jardin, bûcher, piscines, boxes à animaux domestiques) :

Dans la limite de 20 m<sup>2</sup> par construction principale hors piscine, sous condition d'être situées dans l'environnement immédiat de la construction et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les piscines ne devront pas dépasser le niveau du sol naturel.

#### • Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

Sous réserve que son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### • Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### • Permis de démolir :

En vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08/01/1993), la démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de

zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

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

Les articles A 3 à A 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage.

**ARTICLE A 3 - ACCES et VOIRIE**

**• Caractéristiques des voies :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

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.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4-1. EAU POTABLE**

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

**4-2. ASSAINISSEMENT**

**• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et à la carte d'aptitude des sols.

**• Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales s'il existe ou à un exutoire naturel.

En aucun cas il ne pourra être effectué de rejet dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des RD, de même pour la neige.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP) elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement

## Zone A

propre de la voirie départementale, conformément aux prescriptions du PPRN et de l'annexe eaux pluviales.

Il pourra être imposé de différencier eaux de toitures et eaux de ruissellement.

Aucun obstacle (murs, digue, dispositif étanche, ...) ne devra faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

#### 6-1. GENERALITES

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 1,80 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les citernes à gaz devront obligatoirement être enterrées.

#### 6-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Dans le cas d'extensions de bâtiments existants autorisées à l'article A 1, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des constructions existantes, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité sur la voie publique.

Un recul minimum de 5 m, pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité (afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie).

#### 6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

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



**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

7-1. GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,80 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage hors sol et leurs extensions doivent observer un recul de 10 m par rapport aux zones urbaines contiguës.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs électriques, autocom PTT...), et des abris de jardin pourra se faire sans condition de recul, sous réserve d'une bonne intégration, si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et leur longueur 6 m.

**Secteur Ah :**

Pour l'extension des constructions à usage d'habitation : règles de la zone UA.

7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les reculs doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Châtel, selon la zone concernée.

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

L'emprise des constructions est libre.

**Secteur Ah :**

Les annexes autorisées doivent être situées dans l'environnement immédiat de la construction.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**Secteur Ah :**

L'augmentation d'emprise au sol ne soit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

## Zone A

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 10 m sur sablière, sauf pour les saillies techniques (silos, engins de levage sous réserve d'une bonne intégration), avant et après terrassement.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les règlements applicables sont ceux de la zone UA.

#### Secteur Ah :

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur avant travaux augmentée de 0,30 m pour isolation éventuelle.

### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### 11-1. GENERALITES

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, préserver le caractère et l'intérêt du bâti.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les bâtiments existants de construction traditionnelle seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs. Pour les réhabilitations en habitation des anciens corps de ferme et des bâtiments de construction traditionnelle repérés au plan de zonage, dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural montagnard, l'aspect original du bâtiment doit être conservé.

Les constructions neuves devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

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

#### 11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hormis pour les équipements publics et équipements d'intérêt général, le terrain naturel doit être conservé ; les effets de butte et les murs de soutènement doivent être réduits au strict minimum.

Les constructions doivent établir des relations paysagères harmonieuses les unes par rapport aux autres.

### 11-3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### • Volumétrie :

Les volumes seront simples ; les saillies et retraits participeront au volume général. La hauteur au faitage sera inférieure à la plus grande dimension du bâtiment.

#### • Aspect des façades :

- Utilisation d'une gamme limitée de matériaux (deux ou trois).
- Le bois s'affirme prioritairement comme un élément structural et secondairement comme un élément de décoration.
- La maçonnerie, élément de liaison avec le sol, sera enduite d'un parement de type enduit, écrasé ou brossé de la couleur des sables locaux ou d'un parement pierre.
- Les bardages seront en planches larges.
- Seules les menuiseries extérieures d'aspect bois sont autorisées.
- Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera recommandé qu'une antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

#### • Accès et abord :

- Ils seront limités et le plus discret possible et participeront au caractère rural du paysage. Les revêtements bitumineux seront limités au strict nécessaire.
- Les citernes seront enterrées.

### 11-5. ASPECT DES CLOTURES

Traditionnellement, l'espace montagnard est peu clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures devront satisfaire ce principe de base. Seules sont autorisées les clôtures indispensables à l'activité agricole.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

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

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

Pour les bâtiments d'habitation, les règlements applicables sont ceux de la zone UA.

#### Secteur Ah :

Pour l'extension des constructions à usage d'habitation : règles de la zone UA.

Zone A

#### ARTICLE A 13 - PLANTATIONS

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

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

Les installations techniques de type citernes devront être enterrées. En cas d'impossibilité, elles devront être dissimulées par des plantations.

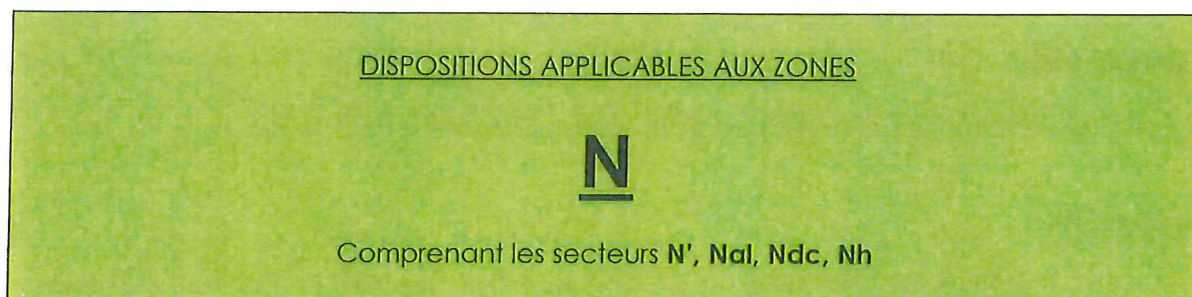
### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité.

Les extensions autorisées dans la zone sont limitées à 20 % de la Surface de Plancher existante à raison d'une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision N°3 du P.L.U.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES  
DU P.L.U. DE CHATEL



**Extrait du rapport de présentation :**

« La zone naturelle N rassemble les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et du paysage. »

« La zone N' est une zone naturelle « gestion de l'existant », où sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. »

« La zone Nal est une zone naturelle liée au projet d'altiport. »

« La zone Ndc une zone naturelle de protection de réhabilitation de site (déchetterie, carrière). »

« La zone Nh est le secteur de protection stricte des zones humides. »

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

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

Toutes les constructions nouvelles excepté celles autorisées à l'article N 2.

**• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront respecter le règlement du P.P.R.

**Secteur N' :**

Toutes les constructions nouvelles excepté celles autorisées à l'article N 2.

Zone N

**Secteur Nal :**

Toutes les constructions nouvelles excepté celles autorisées à l'article N 2.

**Secteur Ndc :**

Toutes les constructions nouvelles excepté celles autorisées à l'article N 2.

**Secteur Nh :**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone, à l'exception des travaux nécessaires à l'aménagement de bassins de rétention.

<b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

**2-1. GENERALITES**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.

**2-2. CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

A condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et le que définit au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**• Constructions existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain :**

En vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08/01/1993), la démolition de tout ou partie de ces constructions repérées doit obligatoirement faire l'objet d'un permis de démolir.

Seules sont admises les extensions limitées qui ne portent pas atteinte à leur aspect architectural.

**Secteur N' :**

**• Changement de destination des constructions existantes :**

Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve que la réaffectation n'apporte pas de gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.

Les extensions sont limitées à une seule demande par période de 3 ans à compter de la date d'approbation de la révision n° 3 du P.L.U.

L'extension est limitée à une surface ne dépassant pas :

- pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> : extension limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 200m<sup>2</sup> : extension limitée à 10 % maximum de la surface d'emprise au sol du corps de bâtiment principal, les extensions déjà réalisées n'étant pas prises en compte dans le calcul de la surface au sol.

**• Annexes de ces bâtiments (par exemple : garage, abri de jardin, bûcher, piscines, boxes à animaux domestiques) :**

Dans la limite de 20 m<sup>2</sup> par construction principale hors piscine, sous condition d'être situées dans l'environnement immédiat de la construction et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les piscines ne devront pas dépasser le niveau du sol naturel.

**• Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial :**

Sous réserve que son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer.

**Secteur Nal :**

**• Constructions liées à l'altiport et bâtiments à vocation touristique :**

- Sous réserve d'être aménagées dans les constructions existantes ou de constituer une extension limitée de ces dernières,
- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**• Equipements sportifs et de loisirs, privés ou publics :**

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas porter atteinte aux zones de protection.

**• Aires de dépôt de matériaux inertes :**

Sous réserve d'être nécessités par la vocation de la zone.

**Secteur Ndc :**

**• Occupations du sol :**

Les occupations du sol d'une part, sur l'ancienne décharge située au lieu-dit « Pré-la-Joux » et d'autre part, sur la zone de dépôt de résidus d'incinération située à proximité de l'ancien incinérateur au lieu-dit « Les Masses » sont limitées aux équipements et activités directement liés à leur réaménagement, à leur entretien et à leur surveillance. Toute autre occupation de ces secteurs devrait faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable sur la base d'un dossier de demande de modification des conditions de réhabilitation du site d'implantation.

**• Dépôts de remblais :**

Les dépôts de remblais inertes sont autorisés à condition :

- qu'ils ne portent pas atteinte à l'écoulement des eaux de ruissellement et
- qu'ils ne dévient pas les sources et cours d'eau existants

## Zone N

- de paysagement du site après travaux,
- d'avoir fait l'objet au préalable d'une convention avec les services municipaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### • Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### • Permis de démolir :

En vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08/01/1993), la démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

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

Les articles N 3 à N 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition d'une bonne intégration paysagère.

## ARTICLE N 3 - ACCES et VOIRIE

### • Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

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.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions relatives aux



distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé Publique.

Pour les usages collectifs et notamment les établissements recevant du public, l'alimentation en eau potable par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

#### 4-2. ASSAINISSEMENT

##### • Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé.

##### • Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales s'il existe ou à un exutoire naturel. En aucun cas il ne pourra être effectué de rejet dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des RD, de même pour la neige.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP) elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale, conformément aux prescriptions du PPRN et de l'annexe eaux pluviales.

Il pourra être imposé de différencier eaux de toitures et eaux de ruissellement.

Aucun obstacle (murs, digue, dispositif étanche, ...) ne devra faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

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

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

##### 6-1. GENERALITES

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.

## **Zone N**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,80 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions enterrés.

Les citernes à gaz devront obligatoirement être enterrées.

### 6-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Dans le cas d'extensions de bâtiments existants autorisées à l'article A 1, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des constructions existantes, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité sur la voie publique.

Un recul minimum de 5 m, pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité (afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie).

### 6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

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

<b>ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES</b>
--

### 7-1. GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,80 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions enterrés.

### 7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs électriques, autocom PTT...), et des abris de jardin pourra se faire sans condition de recul, sous réserve d'une bonne intégration, si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage et leur longueur 6 m.

### Secteurs N', Nal :

Pour l'extension des constructions autorisées : règles de la zone UA.

### 7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les reculs doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Châtel, selon la zone concernée.

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions est libre.

#### **Secteur N' :**

Les annexes autorisées doivent être situées dans l'environnement immédiat de la construction.

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

#### **Secteurs N', Nal :**

L'augmentation d'emprise au sol ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

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

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

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments agricoles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Secteurs N', Nal :**

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur avant travaux augmentée de 0,30 m pour isolation éventuelle.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **11-1. GENERALITES**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives paysagères, s'agissant de l'espace agricole.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

## Zone N

### 11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hormis pour les équipements publics et équipements d'intérêt général, le terrain naturel doit être conservé ; les effets de butte et les murs de soutènement doivent être réduits au strict minimum.

### 11-3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### • Volumétrie :

Les volumes seront simples ; les saillies et retraits participeront au volume général. La hauteur au faîtage sera inférieure à la plus grande dimension du bâtiment

#### • Aspect des façades :

- Utilisation d'une gamme limitée de matériaux (deux ou trois).
- Le bois s'affirme prioritairement comme un élément structurel et secondairement comme un élément de décoration.
- La maçonnerie, élément de liaison avec le sol, sera enduite d'un parement de type enduit, écrasé ou brossé de la couleur des sables locaux ou d'un parement pierre.
- Les bardages seront en planches larges.
- Seules les menuiseries extérieures d'aspect bois sont autorisées
- Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera recommandé qu'une antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

#### • Accès et abord :

- Ils seront limités et le plus discret possible et participeront au caractère rural du paysage
- Les revêtements bitumineux seront limités au strict nécessaire
- Les citernes seront enterrées.

### 11-5. ASPECT DES CLOTURES

Traditionnellement, l'espace montagnard est peu clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures devront satisfaire ce principe de base. Seules sont autorisées les clôtures indispensables à l'activité agricole.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

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

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

**Secteur N' :**

Pour l'extension des constructions à usage d'habitation : règles de la zone UA.

**ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

Les installations techniques de type citernes devront être enterrées. En cas d'impossibilité, elles devront être dissimulées par des plantations.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Secteurs N', Nal :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols résulte de l'application des autres règles.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES  
DU P.L.U. DE CHATEL



**Extrait du rapport de présentation :**

« La zone Ns est la zone naturelle dédiée à la pratique du ski et autres activités de sports d'hiver ainsi qu'à la pratique des sports et activités de loisirs estivaux. »

« La zone Nsh est la zone du hameau de Plaine-Dranse. »

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

**ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

Toutes les constructions nouvelles excepté celles autorisées à l'article Ns 2.

**• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront respecter le règlement du P.P.R.

**ARTICLE Ns 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1. GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.

Zone Ns

## 2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

• Constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif :

Sous réserve de ne pas apporter de gêne à la pratique du ski ainsi qu'à l'exploitation pastorale et forestière et sous condition d'une bonne intégration paysagère.

• Constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires à la pratique du ski (ouvrages des remontées mécaniques et leurs locaux techniques, les pistes de ski, les équipements et ouvrages annexes du domaine skiable, parkings, installations et travaux divers) :

Sous réserve d'être situés à l'intérieur du domaine.

• Bâtiments à vocation touristique (buvettes, restaurants, écoles de ski, etc...) :

Sous réserve d'être implantés à proximité des équipements sportifs touristiques et de loisirs et sous réserve des autorisations délivrées par la DDASS relatives à la qualité de l'eau, à l'environnement sanitaire, etc...

• Chalets d'alpage :

Les chalets d'alpage autorisés conformément à l'article L.145-3 du code de l'urbanisme pourront, au cas par cas, faire l'objet de servitudes administratives pouvant limiter leur usage selon l'état des voiries et réseaux les desservant.

• Constructions agricoles :

Sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de gêne aux activités liées à la pratique du ski.

• Installations et aménagements définis à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme :

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles et forestières et ceux liés à l'activité touristique.

• Changement de destination et extension des constructions existantes :

Les changements de destination et extension des constructions existantes sont autorisés sous réserve que la réaffectation n'apporte pas de gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.

Les extensions sont limitées à une seule demande par période de 3 ans à compter de la date d'approbation de la révision n° 3 du P.L.U.

L'extension est limitée à une surface ne dépassant pas :

- pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> : extension limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 200m<sup>2</sup> : extension limitée à 10 % maximum de la surface d'emprise au sol du corps de bâtiment principal, les extensions déjà réalisées n'étant pas prises en compte dans le calcul de la surface au sol.



## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### • Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Les articles Ns 3 à N s14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## ARTICLE Ns 3 - ACCES et VOIRIE

### • Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

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.

## ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé Publique.

Pour les usages collectifs et notamment les établissements recevant du public, l'alimentation en eau potable par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

### 4-2. ASSAINISSEMENT

#### • Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

## Zone Ns

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé.

### • Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales s'il existe ou à un exutoire naturel. En aucun cas il ne pourra être effectué de rejet dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des RD, de même pour la neige.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Il pourra être imposé de différencier eaux de toitures et eaux de ruissellement.

Aucun obstacle (murs, digue, dispositif étanche, ...) ne devra faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## **ARTICLE Ns 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

## **ARTICLE Ns 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### 6-1. GENERALITES

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 1,80 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions enterrés.

Les citernes à gaz devront obligatoirement être enterrées.

### 6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas d'extensions de bâtiments existants autorisées à l'article Ns 1, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des constructions existantes, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité sur la voie publique.

Un recul minimum de 5 m, pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité (afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie).

**ARTICLE Ns 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

7-1. GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,80 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions enterrés.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Les constructions enterrées peuvent se construire jusqu'en limite.

**Secteur Nsh :**

L'agrandissement des constructions existantes peut se faire jusqu'aux limites séparatives des propriétés.

7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les reculs doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Châtel, selon la zone concernée.

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

Les constructions annexes, sauf impossibilités techniques devront être accolées ou intégrées au bâtiment principal (sauf si elles sont totalement enterrées).

**ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 0,20.  
Pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une augmentation de 20 % de l'emprise au sol.

**ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel et le bâti environnant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations techniques directement liées à la pratique du ski.

## Zone Ns

Pour les constructions nouvelles autorisées dans la zone, la différence de niveau entre tout point de la construction, et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 5,50 m sur sablière.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur de l'extension ne doit pas excéder la hauteur avant travaux augmentée de 0,30 m pour isolation éventuelle, nonobstant les 5,50 m imposés aux constructions nouvelles.

## ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11-1. GENERALITES

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur préserver le caractère et l'intérêt du bâti.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les bâtiments existants de construction traditionnelle seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

Les constructions neuves devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

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

### 11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hormis pour les équipements publics et équipements d'intérêt général, le terrain naturel doit être conservé ; les effets de butte et les murs de soutènement doivent être réduits au strict minimum.

Les constructions doivent établir des relations paysagères harmonieuses les unes par rapport aux autres.

### 11-3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### • Volumétrie :

Les volumes seront simples ; les saillies et retraits participeront au volume général. La hauteur au faîtage sera inférieure à la plus grande dimension du bâtiment.

#### • Aspect des façades :

- Utilisation d'une gamme limitée de matériaux (deux ou trois).
- Le bois s'affirme prioritairement comme un élément structurel et secondairement comme un élément de décoration.
- La maçonnerie, élément de liaison avec le sol, sera enduite d'un parement de type enduit, écrasé ou brossé de la couleur des sables locaux ou d'un parement pierre.
- Les bardages seront en planches larges.
- Seules les menuiseries extérieures d'aspect bois sont autorisées.

## Zone Ns

- Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera recommandé qu'une antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

### • Accès et abord :

- Ils seront limités et le plus discret possible et participeront au caractère rural du paysage. Les revêtements bitumineux seront limités au strict nécessaire.
- Les citernes seront enterrées.

### 11-5. ASPECT DES CLOTURES

Traditionnellement, l'espace montagnard est peu clôturé et permet une transparence sur le paysage. Les clôtures devront satisfaire ce principe de base. Seules sont autorisées les clôtures indispensables à l'activité agricole.

### **ARTICLE Ns 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.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dont l'une sera couverte et fermée.

### **ARTICLE Ns 13 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ns 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité.

### **Secteur Nsh :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols résulte de l'application des autres règles.

