

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n° 6 DU PLU DE MAGLAND

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation



**ESPACES
MUTATIONS** &

DISPOSITIONS GENERALES

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Magland.

II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement.

II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

II.4 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

II.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 11 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.6 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 11 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 11

Les implantations dans les marges de recul uniquement dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.7 SECURITE DES ACCES

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour.

II.8 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

II.9 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités par le PPRNP, il convient de se reporter aux dispositions du PPRNP en vigueur, tel qu'annexé au PLU.

Pour rappel, le PPRNP comporte différents volets avec chacun ces prescriptions propres.

II.10 PRISE EN COMPTE DES RISQUES INDUSTRIELS

Rappel : sont admis, dans l'ensemble des zones U, AU, A et N sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

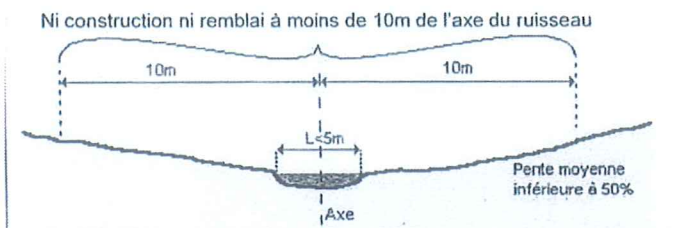
Les secteurs soumis à Servitude d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage du gazoduc, tels que définis en annexe du PLU et rappelés au règlement graphique, sont soumis à des dispositions particulières :

- La bande de servitudes fortes est qualifiée de zone *non aedificandi* et *non sylvandi*. La largeur de cette bande ainsi que le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- Les bandes de servitudes d'utilité publique d'effet interdisent ou réglementent certaines occupations du sol. Le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

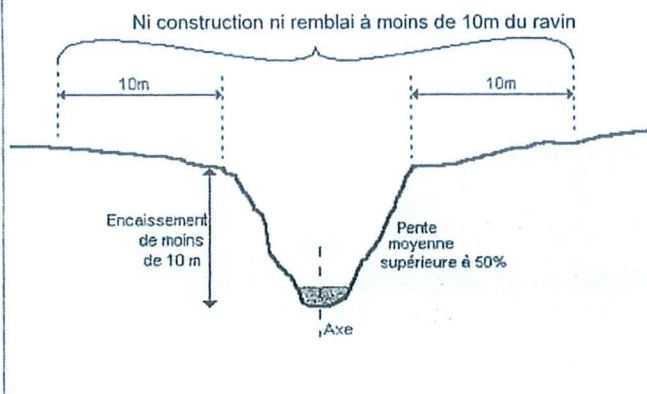
II.11 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

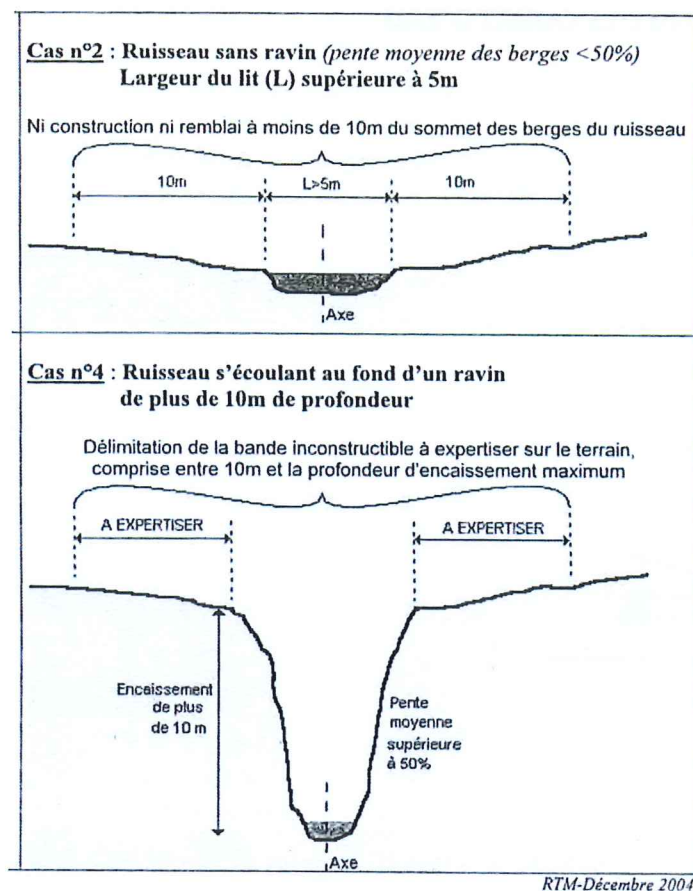
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toiture jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%) Largeur du lit (L) inférieure à 5m



Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur





IV : DÉFINITIONS

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Bâtiment

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent à un ou plusieurs niveaux générateurs de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.

**Dépôt de véhicules**

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Emprise au sol des constructions => référence code de l'urbanisme

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Entreprise

Unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces perméables

Un espace libre est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace perméable. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Niveaux des constructions

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Rénovation

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, ...

La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation : par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4.3 du règlement de la zone concernée.

Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si

ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

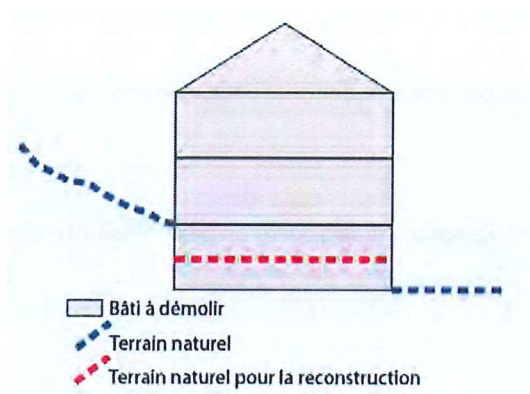


Schéma illustratif (à titre indicatif)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

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

Article UA 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

UA 1-1 : Les constructions à usage

- D'industrie
- D'entrepôt
- Agricole

UA 1-2 : Les lotissements à usage

- D'activité

UA 1-3 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

UA 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

UA 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (sauf les dépôts- ventes)

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

UA 2-1 : les constructions à usage

- De commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

UA 2-2 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

UA 2-3 : les travaux sur le bâti existant

- Dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du

traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

UA 2-4 : les extensions et agrandissements des constructions à usage

- D'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

UA 2-5 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

UA 2-6 : les démolitions

Toutes les démolitions d'immeubles sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UA 3 - Accès et voirie

UA 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

UA 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

UA 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous les usagers de faire aisément un demi-tour ; ainsi qu'aux véhicules de lutte contre l'incendie et les services publics

UA 3.3 - Dispositions propres à l'application de l'article L.111-1-4 sur le secteur de l'ancien Stade

L'accès au secteur doit utiliser l'accès déjà existant sur la RD 1205.

- La voirie interne principale doit être réalisée entre les constructions à édifier et le pied de falaise, elle doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et doit être aménagée dans sa partie terminale par une aire de retournement.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

UA 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 de distribution d'eau potable.

UA 4.2 - Assainissement

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.

UA 4.3 - Eaux pluviales

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

UA 4.4 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

- Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage) Ce recul s'applique également aux portails de clôture
- Ce recul peut être ramené à 3 m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée.

L'article UA 6 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

UA 7.1 - Implantations :

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Qu'elles soient accolées ou non, aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faitage et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m et ne génère pas de nuisances pour les propriétés voisines
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article.

UA 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Lors de travaux, d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

L'article UA 9 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour le secteur UAa

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR ne peut excéder 13 mètres à la sablière

Pour le secteur UAb

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR, ne peut excéder 10 mètres. à la sablière.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Article UA 11 - Aspect extérieur

UA 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article UA 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UA 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

UA 11.2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures auront une pente comprise entre 40 % et 80 %. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui devront respecter une pente identique à celle existante.

Toutefois, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où ce type de toiture est justifié par un projet architectural démontrant les qualités d'insertion dans l'environnement de la future construction.

UA 11.3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

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

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 35 m maximum.

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 35m à la date d'approbation du PLU.

UA 11.4 - Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont déconseillées. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les clôtures en bordure de voie publique devront faire l'objet d'une autorisation d'alignement par la commune.

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entrepôt existants ne sont pas concernées par cette règle.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

UA 12.0 - Généralités

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'article UA 12 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UA 12.1 - Nombre de places de stationnement et type d'occupation ou d'utilisation du sol

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% de ces places devront être couvertes pour les opérations de plus de 500m² de surface de plancher.

- Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Les places de stationnement en sous-sols seront non boxées. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé, dans ou à proximité immédiate des bâtiments principaux.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de salle de restaurant :

La plus restrictive des deux conditions décrites ci-dessous :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les foyers d'hébergement spécialisé :

Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des besoins de la structure.

Pour les constructions à usage de commerces :

- L'aire de stationnement doit représenter au minimum 30 % de la surface de plancher de l'établissement commercial.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

UA 12.2 - Dispositions propres à l'application de l'article L.111-1-4 sur le secteur de l'ancien Stade

Les stationnements nécessaires doivent être réalisés soit en surface soit intégrés au volume de la construction. Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement dont 1 place intégrée au volume de la construction.
- Pour les commerces, bureaux et services, le stationnement devra correspondre à 50 % de la S.H.O.N affectés à ces activités.

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.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés.

Il est imposé 30% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

Dispositions propres à l'application de l'article L.111-1-4 sur le secteur de l'ancien Stade

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces libres et l'aménagement des aires de stationnement et de manœuvre. Le projet doit proposer un paysage de parc en accompagnement des constructions à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

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

Article UB 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

UB 1-1 : Les constructions à usage

- D'industrie
- D'entrepôt
- Agricole

UB 1-2 : Les lotissements à usage -

- D'activité

UB 1-3 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

UB 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

UB 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (sauf les dépôts- ventes)

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

UB 2-1 : les constructions à usage

- De commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

UB 2-2 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux constructions admises dans la zone.

UB 2-3 : les travaux sur le bâti existant

- Dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du

traitement des aménagements extérieurs.

UB 2-4 : les extensions et agrandissements des constructions à usage

- D'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

UB 2-5 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

UB 2-6 : les démolitions

Les démolitions d'immeubles appartenant au périmètre de protection du monument historique inscrit "La Maison forte de Loche" sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UB 3 - Accès et voirie

UB 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

UB 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

UB 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ainsi qu'aux véhicules de lutte contre l'incendie et les services publics.

Article UB 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 - 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.

4.3 - Eaux pluviales

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

4.4 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

- Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture
- Ce recul peut être ramené à 3m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée.

L'article UB 6 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

UB 7.1 - Implantations :

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Qu'elles soient accolées ou non, aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m. et ne génère pas de nuisances pour les propriétés voisines.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article.

UB 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

Lors de travaux, d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

L'article UB 9 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR jusqu'à la sablière. ,

Pour les secteurs UBa et UBc

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR ne peut excéder 10 mètres à la sablière.

Pour les secteurs UB et UBb

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après remblai exigé par le règlement du Plan de Prévention des Risques ne peut excéder 8 mètres, à la sablière.

L'article UB 10 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article UB 11 - Aspect extérieur

UB 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article UB 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UB 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

UB 11.2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures auront une pente comprise entre 40 % et 80 %. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui devront respecter une pente identique à celle existante.

Toutefois, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où ce type de toiture est justifié par un projet architectural démontrant les qualités d'insertion dans l'environnement de la future construction.

Pour les annexes non accolées de moins de 10m² de surface de plancher ou emprise au sol, la pente de la toiture pourra être inférieure. Les toitures seront à pan(s).

UB 11.3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

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

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

UB 11.4 - Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont déconseillées. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les clôtures en bordure de voie publique devront faire l'objet d'une autorisation d'alignement par la commune

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les extensions à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

UB 12.0 - Généralités

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'article UB 12 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UB 12.1 - Nombre de places de stationnement et type d'occupation ou d'utilisation du sol

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% de ces places devront être couvertes pour les opérations de plus de 500m² de surface de plancher.
- Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Les places de stationnement en sous-sols seront non boxées. Une cave ou un espace de stockage de 4 m²

par logement doit aussi être réalisé, dans ou à proximité immédiate des bâtiments principaux.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de salle de restaurant :

La plus restrictive des deux conditions décrites ci-dessous

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les foyers d'hébergement spécialisé :

Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des besoins de la structure.

Pour les constructions à usage de commerces :

- L'aire de stationnement doit représenter au minimum 30 % de la surface de plancher de l'établissement commercial.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services.

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

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 200m. En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire; l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible. 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.

Article UB 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés.

Il est imposé 30% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

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

Article UC 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

UC 1-1 : Les constructions à usage

- D'industrie
- D'entrepôt
- Agricole

UC 1-2 : Les lotissements à usage -

- D'activité

UC 1-3 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

UC 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

UC 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (sauf les dépôts- ventes)

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

UC 2-1 : les constructions à usage

- De commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

UC 2-2 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux constructions admises dans la zone.

UC 2-3 : les travaux sur le bâti existant

- Dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

UC 2-4 : les extensions et agrandissements des constructions à usage

- D'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

UC 2-5 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

UC 2-6 : les démolitions

Toutes les démolitions d'immeubles sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UC 3 - Accès et voirie

UC 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

UC 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

UC 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ainsi qu'aux véhicules de lutte contre l'incendie et les services publics.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

UC 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.

UC 4.2 - 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 du réseau public d'assainissement, un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projeté, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

UC 4.3 - Eaux pluviales

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

UC 4.4 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Pour le secteur UCi

En l'absence du réseau public d'assainissement ou d'un dispositif individuel d'assainissement acceptable, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade

- Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre

le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture

- Ce recul peut être ramené à 3 m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

UC 7.1 - Implantations

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ;; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Qu'elles soient accolées ou non, aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

UC 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR jusqu'en tout point de la sablière.

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR, ne peut excéder 8 mètres, à la sablière.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Article UC 11 - Aspect extérieur

UC 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article UC 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UC 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

UC 11.2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures auront une pente comprise entre 40 % et 80 %. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui devront respecter une pente identique à celle existante.

Toutefois, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où ce type de toiture est justifié par un projet architectural démontrant les qualités d'insertion dans l'environnement de la future construction.

UC 11.3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

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

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

UC 11.4 - Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les clôtures en bordure de voie publique devront faire l'objet d'une autorisation d'alignement par la commune

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les extensions à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

UC 12.0 - Généralités

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'article UC 12 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UC 12.1 - Nombre de places de stationnement et type d'occupation ou d'utilisation du sol

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% des places devront être couvertes.
- Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Les places de stationnement en sous-sols seront non boxées. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé, dans ou à proximité immédiate des bâtiments principaux.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de salle de restaurant :

- La plus restrictive des deux conditions décrites ci-dessous 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les foyers d'hébergement spécialisé :

Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des besoins de la structure.

Pour les constructions à usage de commerces :

- L'aire de stationnement doit représenter au minimum 30 % de la surface de plancher de l'établissement commercial.
- Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services.

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

Article UC 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés.

Il est imposé 40% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

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

Article UD 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

UD 1-1 : Les constructions à usage

- D'industrie
- D'entrepôt
- Agricole

UD 1-2 : Les lotissements à usage -

- D'activité

UD 1-3 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

UD 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

UD 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (sauf les dépôts- ventes)

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

UD 2-1 : les constructions à usage

- De commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

UD 2-2 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux constructions admises dans la zone.

UD 2-3 : les travaux sur le bâti existant

- Dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une

insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

UD 2-4 : les extensions et agrandissements des constructions à usage

- D'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

UD 2-5 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UD 3 - Accès et voirie

UD 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

UD 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

UD 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ainsi qu'aux véhicules de lutte contre l'incendie et les services publics.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

UD 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.

UD 4.2 - 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, un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- Pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projetée, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

UD 4.3 - Eaux pluviales

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

UD 4.4 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade

- Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture
- Ce recul peut être ramené à 3 m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Qu'elles soient accolées ou non, aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.

Article UD 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 15 % de l'unité foncière.

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale à la sablière autorisée est de 11 mètres depuis le sol naturel après travaux de remblais imposés par le PPR

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel à la sablière, ne peut excéder 8 mètres, après remblai exigé par le règlement du Plan de Prévention des Risques Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Article UD 11 - Aspect extérieur

UD 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article UD 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UD 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

UD 11.2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures auront une pente comprise entre 40 % et 80 %. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui devront respecter une pente identique à celle existante.

Toutefois, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où ce type de toiture est justifié par un projet architectural démontrant les qualités d'insertion dans l'environnement de la future construction.

UD 11.3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

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

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum.

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

UD 11.4 - Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont déconseillées. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les clôtures en bordure de voie publique devront faire l'objet d'une autorisation d'alignement par la commune

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entrepôt existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Article UD 12 - Stationnement des véhicules

UD 12.0 - Généralités

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'article UD 12 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UD 12.1 - Nombre de places de stationnement et type d'occupation ou d'utilisation du sol

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. . À minima 50% de ces places devront être couvertes pour les opérations de plus de 500m² de surface de plancher.
- Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Les places de stationnement en sous-sols seront non boxées. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé, dans ou à proximité immédiate des bâtiments principaux.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de salle de restaurant :

La plus restrictive des deux conditions décrites ci-dessous

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les foyers d'hébergement spécialisé :

Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des besoins de la structure.

Pour les constructions à usage de commerces :

- L'aire de stationnement doit représenter au minimum 30 % de la surface de plancher de l'établissement commercial.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services.

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

Article UD 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés.

Il est imposé 40% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article UE 2 sont interdites.

Article UE 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous condition

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

UE 2-1 : Les constructions à usage

- D'habitation dans la mesure où elle est nécessaire au fonctionnement de l'équipement public existant.

UE 2-2 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UE 2-3 : Les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées.

UE 2-4 : La reconstruction des bâtiments après sinistre

- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans un délais de 4 ans est autorisée à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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 nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UE 3 - Accès et voirie

UE 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

UE 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

UE 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ainsi qu'aux véhicules de lutte contre l'incendie et les services publics.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

UE 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.

UE 4.2 - Assainissement

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.

UE 4.3 - Eaux pluviales

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

UE 4.4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions peuvent s'implanter sans condition de recul par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

L'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines n'est pas réglementée.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UE 9 - Emprise au sol

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

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et des équipements autorisés n'est pas réglementée, mais doit s'intégrer à son environnement.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Article UE 12 - Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Article UE 13 - Plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR

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

Article UR 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de l'activité spécialisée réservée à l'autoroute A40 sont interdites ; sauf habilitation expresse de la société gestionnaire de l'autoroute.

Article UR 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les constructions à usage d'activités de toute nature ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UR 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article UR 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article UR 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Non réglementé.

Article UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Non réglementé.

Article UR 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article UR 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UR 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et des équipements autorisés n'est pas réglementée, mais doit s'intégrer à son environnement.

Article UR 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Article UR 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Article UR 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UR 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

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

Article UX 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

UX 1-1 : Les constructions à usage

- D'habitation
- Agricole

UX 1-2 : Les lotissements à usage

- D'habitation

UX 1-3 : Les installations classées

- De carrière

UX 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

UX 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

UX 2-1 : les constructions à usage

- Établissement industriel de 2ème et de 3ème classe visés à l'arrêté du 20 juillet 1949 dès lors que leur classement dans ces catégories n'a été activé qu'en raison de l'importance du personnel qui y est employé du matériel qui y est utilisé et non du fait de leurs nuisances (bruits, fumées, odeurs) et des dangers qu'ils représentent pour leur voisinage. En particulier les activités de décolletage, traitements de surface, traitements thermiques, découpages, fromages et matières plastiques intégrées peuvent être autorisées si elles ne présentent pas de nuisance pour l'environnement immédiat.
- D'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des bâtiments d'activités existant ou à créer.

UX 2-2 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

UX 2-3 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols des constructions admises dans la zone.

X 2-4 : - la réhabilitation des bâtiments existants

- La création de surface de plancher est autorisée mais limitée dans le volume existant de la construction

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UX 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 16 mètres.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

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.

Tout forage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

UX 4.2 - Assainissement

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, un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projetée, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

UX 4.3 - Eaux pluviales

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

UX 4.4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

UX 4.5 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

Article UX 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade

- Un recul de 3 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative, distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade, à l'exception des établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie qui doivent être implantés à 11 m des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de

télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.

- Qu'elles soient accolées ou non, aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article UX 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR, ne peut excéder 11 mètres, à la sablière. Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Article UX 11 - Aspect extérieur

UX 11.0 - Généralités

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article UX 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

UX 11.1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doit pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.

Dans le cas d'utilisation de tôles, celles-ci devront être prépeintes ou prélaquées.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages à larges mailles d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres avec tolérance d'un mur bahut de 0,20 m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
Les portails doivent être de conception architecturée.

Article UX 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions ou aux équipements sera définie dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'équipement et de son usage.

Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.

Article UX 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

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

Article UZ 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article UZ2 est interdite.

Article UZ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Seules les constructions de toute nature, les installations et les dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises réalisés par l'exploitant sont admises

UZ 2.1 - Les travaux sur le bâti existant

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

UZ 2.2 - La reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UZ 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 14 mètres.

Article UZ 4 - Desserte par les réseaux

UZ 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.

UZ 4.2 - Assainissement

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.

UZ 4.3 - Eaux pluviales

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

UZ 4.4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade : - un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales, - un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article UZ 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UZ 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et des équipements autorisés n'est pas réglementée, mais doit s'intégrer à son environnement.

Article UZ 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Article UZ 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places de stationnement affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.

Article UZ 13- Espaces libres et plantations

Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUB

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

Article AUB 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

AUb 1-1 : Les constructions à usage

- D'industrie
- D'entrepôt -
- Agricole

-

AUb 1-2 : Les lotissements à usage

- D'activité

AUb 1-3 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

AUb 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

AUb 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (sauf les dépôts- ventes)

Article AUB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

L'ouverture à l'urbanisation

- L'organisation de cette zone vise à une extension maîtrisée du centre de Gravin sous la forme d'habitat individuel ou groupé ou petit collectif.

L'urbanisation est possible dès lors :

- que l'aménagement projeté ne crée pas d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- qu'un plan d'aménagement, définissant l'implantation des voies et réseaux nécessaires est établi sur un secteur géographique présentant un ensemble cohérent à urbaniser ou le reliquat du secteur à aménager
- que la partie des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions projetées permet un usage rationnel des espaces disponibles en trouvant un équilibre entre construction nouvelle et espace

non bâti. Leur réalisation sera à la charge du ou des constructeurs.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

AUb 2-1 : les constructions à usage

- De commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

AUb 2-2 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux constructions admises dans la zone.

AUb 2-3 : les travaux sur le bâti existant

- Dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

AUb 2-4 : les extensions et agrandissements des constructions à usage

- D'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

AUb 2-5 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUb 3 - Accès et voirie

AUb 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

AUb 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- - rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- - et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- - et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

AUb 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ainsi qu'aux véhicules de lutte contre l'incendie et les services publics.

Article AUb 4 - Desserte par les réseaux

AUb 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.

AUb 4.2 - 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.

AUb 4.3 - Eaux pluviales

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

AUb 4.4 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

- Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales. pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture.

- Ce recul peut être ramené à 3m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée.

L'article AUb 6 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Article AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Qu'elles soient accolées ou non, aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article.

Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.

Article AUb 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

Lors de travaux, d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

L'article AUb 9 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une

mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale à la sablière est de 11 mètres depuis le sol naturel après travaux de remblais imposés par le PPR.

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblais imposés par le PPR. ne peut excéder 8 mètres, à la sablière.

L'article AUb 10 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article AUb 11 - Aspect extérieur

AUb 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article AUb 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUb 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

AUb 11.2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures auront une pente comprise entre 40 % et 80 %. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui devront respecter une pente identique à celle existante.

Toutefois, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où ce type de toiture est justifié par un projet architectural démontrant les qualités d'insertion dans l'environnement de la future construction.

AUb 11.3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

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

AUb 11.4 - Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont déconseillées. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les clôtures en bordure de voie publique devront faire l'objet d'une autorisation d'alignement par la commune

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les extensions à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

Article AUb 12 - Stationnement des véhicules

AUb 12.0 - Généralités

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'article AUb 12 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUb 12.1 - Nombre de places de stationnement et type d'occupation ou d'utilisation du sol

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% de ces places devront être couvertes pour les opérations de plus de 500m² de surface de plancher.
- Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Les places de stationnement en sous-sols seront non boxées. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé, dans ou à proximité immédiate des bâtiments principaux.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de salle de restaurant :

La plus restrictive des deux conditions décrites ci-dessous :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les foyers d'hébergement spécialisé :

Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des besoins de la structure.

Pour les constructions à usage de commerces :

- L'aire de stationnement doit représenter au minimum 30 % de la surface de plancher de l'établissement commercial.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services.

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

Article AUb 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AUb 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUC

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

Article AUC 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

AUC 1-1 : Les constructions à usage

- D'industrie
- D'entrepôt
- Agricole

AUC 1-2 : Les lotissements à usage

- D'activité

AUC 1-3 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

AUC 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

AUC 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (sauf les dépôts- ventes)

Article AUC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUC de Bellegarde

L'urbanisation est possible dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et les équipements de viabilisation du site sont réalisés.
- L'aménagement projeté ne doit pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

- Dans la mesure où les équipements publics nécessaires, notamment le réseau d'assainissement collectif et la voirie sécurisée projetée, sont existants, les constructions nouvelles à vocation d'habitat et de services ainsi que les équipements liés seront autorisés.
- Les constructions nouvelles ne seront pas autorisées à l'intérieur du fuseau de protection (maintien d'un cône de vue sur la maison forte) repéré au plan de zonage. Pour les constructions existantes seuls les extensions ou agrandissements sont autorisés dans la limite de 20 % de S.H.O.N. et de 20 % de S.H.O.B.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

AUc 2-1 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux constructions admises dans la zone.

AUc 2-2 : les travaux sur le bâti existant

- Dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

AUc 2-3 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUc 3 - Accès et voirie

AUc 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

AUc 3.1 - Accès

L'accès aux constructions se fera par une voie interne à la zone d'une largeur de plate-forme minimum de 5 mètres.

Les caractéristiques techniques de la chaussée et des trottoirs devront être adaptées au trafic de l'ensemble de la zone.

AUc 3.2 - Dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

Toute opération projetée sur ce secteur doit organiser sa desserte à partir du nouveau carrefour projeté sur la route départementale 1205.

L'accès au chemin forestier ne doit pas être enclavé.

Article AUc 4 - Desserte par les réseaux

AUc 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.

AUc 4.2 - 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 un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projeté, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

AUc 4.3 - Eaux pluviales

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

AUc 4.4 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article AUc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé dans la mesure où le réseau d'assainissement existe.

En l'absence du réseau public ou d'un dispositif individuel d'assainissement conforme, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Article AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade

- Un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 1205,
- Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales.
- Pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture
- Ce recul peut être ramené à 3 m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la

voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Qu'elles soient accolées ou non, aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUc 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article AUc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.

Article AUc 10 - Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre le faîtage et le point du terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement tel que défini au plan masse de la demande de construction ne doit pas dépasser 8 mètres par courbes de niveau.

À l'intérieur du fuseau de protection, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une

mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Article AUc 11 - Aspect extérieur

AUc 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article AUc 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUc 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

AUc 11.2 - Toitures

Les toitures doivent présenter un aspect unitaire dans leur aspect : avoir un fort effet couvrant et leur coloration : couleur grise dominante.

Le faîtage doit être perpendiculaire aux courbes de niveau.

AUc 11.3 - Façades

La coloration des éléments de façade en bois doit être choisie dans des teintes de lasure sombre ou bois vieilli naturellement.

Article AUc 12 - Stationnement des véhicules

AUc 12.0 - Généralités

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'article AUc 12 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUc 12.1 - Nombre de places de stationnement et type d'occupation ou d'utilisation du sol

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% des places devront être couvertes.
- Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Les places de stationnement en sous-sols seront non boxées. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé, dans ou à proximité immédiate des bâtiments principaux.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de salle de restaurant

La plus restrictive des deux conditions décrites ci-dessous :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les foyers d'hébergement spécialisé :

Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des besoins de la structure.

Pour les constructions à usage de commerces :

- L'aire de stationnement doit représenter au minimum 30 % de la surface de plancher de l'établissement commercial.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m. En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible. 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.

Article AUc 13- Espaces libres et plantations

Tout projet devra faire l'objet d'un plan de végétalisation et d'aménagement paysager destiné à assurer l'intégration des futures constructions dans l'environnement.

Un cône de vue est repéré au plan de zonage. À l'intérieur, les arbres de haute tige sont interdits.

La marge de reculement doit comporter :

- Un glacis végétal d'une épaisseur de 6 mètres accompagnant le futur tracé de la Route de Bellegarde ; Des arbustes d'une hauteur maximale de 1,20 mètres devront être plantés perpendiculairement à la voie et de façon à préserver les perceptions obliques depuis la voie.
- Sur le reste des espaces libres de la bande de reculement, au moins un arbre fruitier d'une hauteur

inférieure à 2 mètres par tranche de 100 m² non construite.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUc 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUd

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

Article AUd 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

AUd 1-1 : Les constructions à usage

- D'industrie
- D'entrepôt
- Agricole

AUd 1-2 : Les lotissements à usage

- D'activité

AUd 1-3 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

AUd 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

AUd 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (sauf les dépôts- ventes)

Article AUd 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

L'ouverture à l'urbanisation

Les secteurs AUd ont pour vocation :

- D'accueillir le développement futur des hameaux de la commune
- De densifier des secteurs urbains existants où la collectivité n'envisage pas à court et moyen terme d'extension ou d'amélioration des réseaux au regard de contraintes techniques et financières.

L'urbanisation est possible dès lors :

- Que l'aménagement projeté ne crée pas d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- Qu'un plan d'aménagement, définissant l'implantation des voies et réseaux nécessaires est établi sur un secteur géographique présentant un ensemble cohérent à urbaniser ou le reliquat du secteur à aménager
- Que la partie des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions projetées permet un usage rationnel des espaces disponibles en trouvant un équilibre entre construction nouvelle et espace non bâti. Leur réalisation sera à la charge du ou des constructeurs.

Pour le secteur AUd dit des Champs des Curtils et Les Rossets, situé à l'approche du bourg et bénéficiant d'un ensoleillement favorable, les orientations d'aménagement de ce secteur devront prendre en considération :

- La préservation du paysage du chemin creux implanté en amont de la zone, par la conservation de la végétation le bordant de part et d'autre sur une bande de 5 m
- La réalisation d'une voie de desserte à mi pente de la zone, raccordée sur les deux voies communales existantes (la VC 15 et route de la Rippaz), afin d'assurer un bouclage routier :

Deux entités aval et amont délimitées par une voie de desserte interne à mi pente qui distribue vers l'aval un ensemble compact et vers l'amont quelques maisons individuelles bien adaptées au terrain.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

AUd 2-1 : les constructions à usage

- De commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

AUd 2-2 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux constructions admises dans la zone.

AUd 2-3 : les travaux sur le bâti existant

- Dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

AUd 2-4 : les extensions et agrandissements des constructions à usage

- D'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

AUd 2-5 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Dans les secteurs urbains existants, peuvent être autorisés sans établissement de plan d'aménagement cohérent

Aud 2-6 : - la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants (une seule extension limitée à 25 % de la surface de plancher existante)

Aud 2-7 : les annexes fonctionnelles des bâtiments existants (telles que garage, abri de jardin) dès lors qu'ils ne gênent pas la desserte des autres terrains nus situés à proximité.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUd 3 - Accès et voirie

AUd 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

AUd 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

AUd 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ainsi qu'aux véhicules de lutte contre l'incendie et les services publics.

Article AUd 4 - Desserte par les réseaux

AUd 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.

AUd 4.2 - 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, un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- Pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projetée, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

AUd 4.3 - Eaux pluviales

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

AUd 4.4 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article AUd 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé dans la mesure où le réseau d'assainissement existe.

En l'absence d'un tel réseau un dispositif individuel d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Article AUd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade

- Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues et des voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture
- Ce recul peut être ramené à 3m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis.

Article AUd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Qu'elles soient accolées ou non, aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur

hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis.

AUd 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article AUd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article AUd 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 15 % de l'unité foncière.

Article AUd 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres depuis le sol naturel après travaux de remblais imposés par le PPR jusqu'en tout point de la sablière. La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblais imposés par le PPR jusqu'en tout point de la sablière, ne peut excéder 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Article AUd 11 - Aspect extérieur

AUd 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article AUd 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUd 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

AUd 11.2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures auront une pente comprise entre 40 % et 80 %. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui devront respecter une pente identique à celle existante.

Toutefois, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où ce type de toiture est justifié par un projet architectural démontrant les qualités d'insertion dans l'environnement de la future construction.

AUd 11.3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

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

AUd 11.4 - Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les clôtures en bordure de voie publique devront faire l'objet d'une autorisation d'alignement par la commune

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les extensions à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

Article AUd 12 - Stationnement des véhicules

AUd 12.0 - Généralités

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'article AUd 12 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUd 12.1 - Nombre de places de stationnement et type d'occupation ou d'utilisation du sol

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% des places devront être couvertes.
- Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Les places de stationnement en sous-sols seront non boxées. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé, dans ou à proximité immédiate des bâtiments principaux.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de salle de restaurant :

La plus restrictive des deux conditions décrites ci-dessous :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les foyers d'hébergement spécialisé :

Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des besoins de la structure.

Pour les constructions à usage de commerces :

- L'aire de stationnement doit représenter au minimum 30 % de la surface de plancher de l'établissement commercial.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services.

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m. En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire; l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible. 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.

Article AUd 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUd 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article AUE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article AUE 2 sont interdites.

Article AUE 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous condition

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

AUE 2-1 : Les constructions à usage

- D'habitation dans la mesure où elle est nécessaire au fonctionnement de l'équipement public existant.

AUE 2-2 : Les modes particuliers d'utilisation du sol du secteur de l'Île à Gravin

Les installations équipements et travaux destinés à la pratique des activités touristiques, sportives et de loisirs liés à la montagne sont admises sous condition.

- Les activités d'hébergement, hôtels, restaurants, les commerces et services directement liés aux activités du domaine skiable et aux activités de loisirs de montagne.
- Les remontées mécaniques ainsi que les installations et travaux liés à ce type d'installations.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.

AUE 2-3 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUE 2-4 : Les installations et travaux divers

Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées.

AUe 2-5 : La reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments après sinistre dans un délais de 4 ans est autorisée à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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 nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUe 3 - Accès et voirie

AUe 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

AUe 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

AUe 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 14 mètres.

Article AUe 4 - Desserte par les réseaux

AUe 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.

AUe 4.2 - Assainissement

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.

AUe 4.3 - Eaux pluviales

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

AUe 4.4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Article AUe 5 - Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions peuvent s'implanter sans condition de recul par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Article AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

L'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines n'est pas réglementée.

Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article AUe 9 - Emprise au sol

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

Article AUe 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et des équipements autorisés n'est pas réglementée, mais doit s'intégrer à son environnement.

Article AUe 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de

télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Article AUe 12 - Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Article AUe 13 - Plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUe 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUF

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article AUF 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ci-après :

AUF 1-1 : Les constructions à usage

- D'industrie
- D'entrepôt
- Agricole

AUF 1- 2 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

AUF 1- 3 : Les terrains de camping et de caravanes

AUF 1- 4: Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

Article AUF 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les travaux sur le bâti existant sont admis à l'intérieur du volume. Si l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ciaprès :

AUF 2-1 : Les conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur AUF a pour vocation d'accueillir une urbanisation complémentaire sur la station de Flaine, secteur Front de neige lieu-dit Pré Michalet.

Les constructions liées à l'aménagement touristique de FLAINE devront respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

AUF 2-2 : Les modes particuliers d'utilisation du sol

Les installations équipements et travaux destinés à la pratique des activités touristiques, sportives et de loisirs liés à la montagne sont admises sous condition.

- Les restaurants sans hébergement, les commerces et services directement liés aux activités du domaine skiable et aux activités de loisirs de montagne.
- Les remontées mécaniques ainsi que les installations et travaux liés à ce type d'installations.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.
- Les logements dans la mesure où ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations autorisées dans la zone, dans la limite de 1 logement d'une superficie maximum de 80 m² de surface de plancher par activité, et sous réserve d'être intégré au bâtiment d'activité principal.

AUf 2-3 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.

Les équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUf 2-4 : Les installations et travaux divers

Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées.

AUf 2-5 : La reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments après sinistre dans un délais de 4 ans est autorisée à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

AUf 2-6 : les constructions à usage

de commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUf 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Article AUf 4 - Desserte par les réseaux

AUf 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.

AUf 4.2 - Assainissement

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.

AUf 4.3 - Eaux pluviales

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

AUf 4.4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article AUf 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à 2 m minimum des voies et emprises publiques. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des routes départementales

Article AUf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à 3 m.

Dans le cas de constructions simultanées sur des terrains contigus, les implantations en limites de propriété sont autorisées, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines

AUf 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article AUf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet

Article AUf 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article AUf 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est fixée en considération de l'environnement général et des nécessités d'architecture propre au groupe ou à l'ensemble considéré.

Article AUf 11 - Aspect extérieur

Le caractère architectural déjà engagé, devra être poursuivi de façon à former un ensemble de haute qualité esthétique.

Article AUf 12 - Stationnement des véhicules

« Le nombre de places de stationnement affecté à une construction, hors des emprises publiques et des voies, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction. Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les logements et les résidences de tourisme

- 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants

- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de commerce et bureaux. 1

- 1 place par 40 m² de surface de plancher créée.

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

« Dans les secteurs AUfo :

Pour les restaurants :

- 1 place de stationnement par 30 m² de salle de restaurant.

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 300 m. En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

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.

Dispositions techniques : Les aires de stationnement propres aux ensembles immobiliers resteront parties communes (banalisées). Pour les garages couverts ou enterrés, la hauteur sous plafond devra être au minimum de 2.60m en tout point de la zone affectée au stationnement et circulation.

Article AUf 13- Espaces libres et plantations

Les aménagements paysagers devront respecter les plantations existantes et affirmer par leur importance la haute qualité esthétique de l'ensemble architectural à réaliser.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans obje

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUX

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

Article AUx 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

AUx 1-1 : Les constructions à usage

- D'habitation
- Agricole

AUx 1-2 : Les lotissements à usage

- D'habitation

AUx 1-3 : Les installations classées

- De carrière

AUx -4 : Les terrains de camping et de caravanes

AUx 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction

Article AUx 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

L'ouverture à l'urbanisation

- L'urbanisation est soumise à la réalisation des équipements publics d'infrastructures.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx de Balme

L'urbanisation est possible dès lors :

- Que l'aménagement projeté ne crée pas d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- Qu'un plan d'aménagement, définissant l'implantation des voies et réseaux nécessaires est établi sur un secteur géographique présentant un ensemble cohérent à urbaniser ou le reliquat du secteur à aménager
- Que la partie des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions projetées permet un usage rationnel des espaces disponibles en trouvant un équilibre entre construction nouvelle et espace non bâti. Leur réalisation sera à la charge du ou des constructeurs.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

AUx 2-1 : les constructions à usage

- D'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des bâtiments d'activités existant ou à créer.

AUx 2-2 : la reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

AUx 2-3 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols des constructions admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUx 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 16 mètres.

Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme secteur AUx de Balme

L'accès du secteur se fera à partir du futur giratoire (intersection entre RD6 et RD 1205).

- La distribution du site se fera depuis une voie arrière, parallèle à la voie ferrée sur laquelle la desserte devra se raccorder.
- Elle doit avoir une largeur minimum de 5 mètres.

Article AUx 4 - Desserte par les réseaux

AUx 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.

Tout forage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

AUx 4.2 - Assainissement

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 un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- Pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projetée, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

AUx 4.3 - Eaux pluviales

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

Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme secteur AUx de Balme
Les eaux de ruissellement doivent être traitées avant tout rejet dans les fossés drainants.

AUx 4.4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

AUx 4.5 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

Article AUx 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade

- Un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales, rues et des voies communales.

Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme secteur AUx de Balme

Les constructions doivent respecter :

- un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 1205.
- un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article AUx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative, distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade, à l'exception des établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie qui doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.

Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme secteur AUx de Balme un recul de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUx 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article AUx 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme secteur AUx de Balme.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement.

Article AUx 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblais imposés par le PPR, ne peut excéder 11 mètres à la sablière.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Article AUx 11 - Aspect extérieur

AUx 11.0 - Généralités

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article AUx 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

AUx 11.1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doit pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.

Dans le cas d'utilisation de tôles, celles-ci devront être prépeintes ou prélaquées.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages à larges mailles d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres avec tolérance d'un mur bahut de 0,20 m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Les portails doivent être de conception architecturée.

Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme secteur AUx de Balme

L'expression architecturale des constructions doit contribuer à l'image du parc d'activités et à sa lisibilité paysagère, pour cela la géométrie ou l'expression architecturale de chaque construction devra définir une dominante horizontale .

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être constituées de grilles ou grillages métalliques composés par des mailles rectangulaires de 5/20 cm environ et disposées verticalement. Les fils horizontaux seront de plus grande épaisseur.

Les clôtures doivent être doublées de haies de part et d'autre, espace public et espace privé.

Les portails seront encadrés par des murets maçonnés enduits de crépis frotté fin. Ces murets auront une hauteur minimale de 1,80 m et un couronnement horizontal de protection. Ils pourront incorporer les coffrets électriques, téléphone, le compteur d'eau, l'éclairage des entrées, les boîtes aux lettres, ...

Article AUx 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions ou aux équipements sera définie dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'équipement et de son usage.

Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.

Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme secteur AUx de Balme
Un encadrement végétal des aires de services et de stationnement doit limiter leur impact visuel.

Article AUx 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur.

Les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme secteur AUx de Balme

Au minimum 20 % de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté, dans le but d'assurer une qualité paysagère d'ensemble ainsi qu'un bon fonctionnement écologique, ces espaces verts seront réalisés en cohérence avec la trame paysagère du parc d'activité ainsi qu'en concordance avec les tènements voisins.

Les surfaces imperméables d'accès, de manœuvre et de parkings doivent être limitées.

les espaces extérieurs doivent intégrer une trame de haies respectant l'orientation dominante Nord/Sud.

La marge de reculement par rapport à la RD 1205 doit comporter un glacis végétal composé d'arbustes d'une hauteur maximale de 1,20 mètres et plantés perpendiculairement à la RD 1205.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ci-après :

A1-1 : Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation exceptées celles prévues à l'article A2.

A1-2 : Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie (chats, rongeurs, oiseaux, poissons).

A1-3 : Les boxes à chevaux et centres de loisirs équestres.

A1-4 : Les carrières.

A1-5 : Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, exceptés les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

A1-6 : Les terrains de camping et de caravanage, exceptés ceux prévus à l'article A2.

A1-7 : Les caravanes isolées.

A1-8 : Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2.

Article A2 - Occupations et utilisations des sols admises sous condition

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

A2-1 : Constructions et installations agricoles

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolée à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 5 chambres.
- Les points de vente de leurs productions sont admis sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolée à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les campings à la ferme sont admis dans la limite de 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation.
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Être implantés, selon la nature de l'activité, dans une 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 soit un logement aménagé sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface du logement créé ne devra pas dépasser 180 m² de surface de plancher.

A2-2 : Bâtiments existants

Hormis pour constructions et installations agricoles dites indispensables comme définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Le changement de destination du bâti existant est admis dans la mesure où la surface de plancher créée ne dépasse pas 180 m².

A2-3 : 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.
- Les aires de stationnement publiques, sous réserve d'être limitées à 50 m² et réalisées en matériaux perméables.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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 nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article A3 - Accès et voirie

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

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

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

Article A4 - Desserte par les réseaux

A 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.

À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée sous condition, notamment pour les établissements recevant du public où en cas d'impossibilité de desserte par le réseau public, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

A 4.2 - Assainissement

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 un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- Pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projetée, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

A 4.3 - Eaux pluviales

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

A 4.4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article A5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé dans la mesure où le réseau d'assainissement existe.

En l'absence d'un tel réseau un dispositif individuel d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

- Un recul de 8 m par rapport aux limites des voies communales.
- Un recul 18 m par rapport aux autres voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb à la partie avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

A 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 - Emprise au sol

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

Article A10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel après terrassement situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

Article A11 - Aspect extérieur

A 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article A 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion. Pour les constructions à usage d'habitation, l'article UC 11 s'applique.

A 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

A 11.2 - Toitures

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

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

A 11.3 - Façades

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

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

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

Article A12 - Stationnement

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

Article A13 - 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, vergers, arbres isolés, etc ...).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas l'article N2 sont interdites.

Article N2 - Occupations et utilisations des sols admises sous condition

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

N 2.1 - Constructions et installations agricoles

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolée à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 5 chambres.
- Les points de vente de leurs productions sont admis sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolée à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les campings à la ferme sont admis dans la limite de 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation.
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :
- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Être implantés, selon la nature de l'activité, dans une 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 soit un logement aménagé sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface du logement créé ne devra pas dépasser 180 m² de surface de plancher.

N 2.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

N 2.3 - Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques naturels

Les occupations et utilisation du sol admises sous condition devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risque repérés au PPR ; ces conditions techniques devront respecter les prescriptions énoncées au PPR

N 2.4 - Bâtiments existants

Hormis pour les constructions et installations agricoles dites indispensables, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- le changement de destination du bâti existant est admis dans la mesure où la surface de plancher créée ne dépasse pas 180 m².

Ces bâtiments existants sont ceux répertoriés au PLU sur le plan de zonage ou sur présentation d'un justificatif de l'existence du bâtiment. Les autorisations d'urbanisme sont instruites en application de l'article L 145.3 notamment pour ce qui concerne la servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Nc 2.5 - L'ouverture, l'exploitation et la fermeture des carrières

L'ouverture, l'exploitation et la fermeture des carrières, le dépôt de matériaux inertes en transit (stockage, plateforme) ne sont admis que dans le secteur Nc et sous réserve d'autorisation d'exploitation et de respect de la réglementation en vigueur.

Nf 2.6 - Les installations nécessaires à l'activité pastorale

Dans le secteur Nf, les constructions et installations nécessaires à l'activité pastorale ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole.

Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'activité pastorale sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site de l'activité pastorale.
- Être implantés dans une proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers.
- Aménager un logement saisonnier sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes.

Nf 2.7 - Les installations équipements et travaux destinés à la pratique des activités touristiques, sportives et de loisirs liés à la montagne.

Dans le secteur Nf,

- Les refuges sous réserve que les volumes édifiés ne portent pas atteinte à la qualité des sites naturels
- Les restaurants sans hébergement directement liés aux activités du domaine skiable
- Les remontées mécaniques ainsi que les équipements publics, les infrastructures, les aménagements et occupations du sol nécessaires à l'activité touristique de la station.

Ndm 2.8- Les dépôts de matériaux

Seuls sont autorisés dans ce secteur de Balme situés entre l'Arve et la voie ferrée les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité de génie civil (aucune extraction ne sera autorisée)

Np 2.9 - Infrastructures liées aux équipements publics

Dans le secteur de l'Ile, sont autorisées les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gare de départ de liaison Magland - Flaine (prévue en zone AUe voisine) n'accueillant pas de façon permanente de personnel.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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 nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article N3 - Accès et voirie

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

L'aménagement des voies d'accès (y compris le type de revêtement) des constructions autorisées ne devra porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

Article N4 - Desserte par les réseaux

N 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.

À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée sous condition, notamment pour les établissements recevant du public où en cas d'impossibilité de desserte par le réseau public, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

N 4.2 - Assainissement

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 un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- Pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projeté, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

N 4.3 - Eaux pluviales

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

N 4.4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article N5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé dans la mesure où le réseau d'assainissement existe.

En l'absence d'un tel réseau un dispositif individuel d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

- Un recul de 8 m par rapport aux limites des voies communales.
- Un recul 18 m par rapport aux autres voies.

Cette règle ne s'applique pas :

Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.

Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative; distance mesurée à l'aplomb à la partie avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article N9 - Emprise au sol

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

Article N10 - Hauteur maximum des constructions

En cas de travaux, la hauteur au faîtage doit être conservée.

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'en tout point de l'égout de toiture, ne peut excéder 7 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Article N11 - Aspect extérieur

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article N 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'article UC 11 s'applique.

Pour les constructions à usage agricole, l'article A 11 s'applique.

Pour les extensions et les agrandissements, les matériaux et les teintes doivent être en harmonie avec la partie existante.

Article N12 - Stationnement

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

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

Article N13 - 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, vergers, arbres isolés, etc ...).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NI

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

Article Ni 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Ni 1-1 : Les constructions à usage

- D'hébergement hôtelier
- De commerce
- D'artisanat
- D'industrie
- D'entrepôt
- Agricole

Ni 1-2 : Les lotissements à usage

- D'habitation
- D'activité

Ni 1-3 : Les installations classées

- D'industrie
- De carrière

Ni 1-4 : Les terrains de camping et de caravanes

Ni 1-5 : Les installations et travaux divers

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

Article Ni 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

Les occupations et utilisations du sol sont admises uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Ni 2-1 : les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux constructions admises dans la zone.

Ni 2-2 : les travaux sur le bâti existant

- Dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une

insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des aménagements extérieurs.

Ni 2-3 : La reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Ni 2-4 : secteur de bâti isolé en zone naturelle :

L'aménagement du bâti existant et ses annexes fonctionnelles sont autorisés sous réserve que les besoins en assainissement individuel ne soient pas augmentés.

Dans le cas d'une augmentation de la capacité d'accueil du bâtiment, une étude géotechnique spécifique devra préciser la filière d'assainissement acceptable par la nature du sol de la propriété.

Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme). Ces annexes devront être accolées ou situées à moins de 10m de la construction principale à usage d'habitation. Toutefois des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'annexes à usage de garage pour les terrains à fortes pentes et si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article Ni 3 - Accès et voirie

Ni 3.0 - Généralités

L'article R111-4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. »

Ni 3.1 - Accès

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès à la voirie dont la configuration :

- Rend possible le stationnement hors de cette voirie,
- et offre un usage sécurisé lors de l'entrée et de la sortie,
- et n'obstrue pas les fossés de cette voirie.

Ni 3.2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 14 mètres.

Article Ni 4 - Desserte par les réseaux

Ni 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.

Ni 4.2 - 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 un dispositif individuel d'assainissement est toléré dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mise en œuvre
- pour les secteurs où l'extension du réseau collectif est projeté, les aménagements techniques pour le raccordement au futur réseau collectif doivent être concomitamment réalisés à la mise en place du dispositif individuel.

En tout état de cause, les aménagements devront être réalisés après consultation des services gestionnaires désignés par la commune de MAGLAND.

Ni 4.3 - Eaux pluviales

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

Ni 4.4 - réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article Ni 5 - Caractéristiques des terrains

L'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Article Ni 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade

- Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre

le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture

- Ce recul peut être ramené à 3 m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Article Ni 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Ni 7.1 - Implantations

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
Aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.

Ni 7.2 - Recul le long des ruisseaux :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10 m minimum de l'axe du ruisseau.

Pour les constructions existantes : les riverains devront procéder à l'entretien du chenal existant et prendre des protections contre les inondations et remontées de nappes.

Article Ni 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article Ni 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article Ni 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les travaux, les extensions ou les agrandissements sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres depuis le sol naturel jusqu'en tout point de la sablière.

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'en tout point de la sablière, ne peut excéder 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Article Ni 11 - Aspect extérieur

Ni 11.0 - Généralités

L'article R111-21 du code de l'urbanisme reste applicable en présence du règlement PLU.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

L'article Ni 11 ne s'applique pas :

- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Ni 11.1 - Implantations et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Ni 11.2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures auront une pente comprise entre 40 % et 80 %. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui devront respecter une pente identique à celle existante.

Toutefois, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où ce type de toiture est justifié par un projet architectural démontrant les qualités d'insertion dans l'environnement de la future construction.

Ni 11.3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

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

Ni 11.4 - Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Article Ni 12 - Stationnement des véhicules

Ni 12.0 - Généralités

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'article Ni 12 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.
-

Ni 12.1 - Nombre de places de stationnement et type d'occupation ou d'utilisation du sol

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% de ces places devront être couvertes pour les opérations de plus de 500m² de surface de plancher.
- Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Les places de stationnement en sous-sols seront non boxées. Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisé, dans ou à proximité immédiate des bâtiments principaux.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et de services.

Pour les établissements artisanaux admis :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité artisanale.

Article Ni 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ni 14 - Coefficient d'occupation des sols

Ni 14.0 - L'article Ni 14 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.
- Aux constructions existantes qui ont des hauteurs différentes de celles définies au présent article.

Ni 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N R 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas l'article N2 sont interdites.

Article NR 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous condition

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions énoncées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risques délimités par celui-ci.

N R 2.1 - Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques naturels

Les occupations et utilisation du sol admises sous condition devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risque repérés au PPR ; ces conditions techniques devront respecter les prescriptions énoncées au PPR

N R 2.2 - Bâtiments existants

Compte tenu du classement en zone rouge au PPR de la zone NR, seule la réparation des bâtiments existants peut être autorisée : aucune extension, ni changement de destination aggravant la sécurité des occupants ne seront acceptés.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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 nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article NR 3 - Accès et voirie

Sans objet

Article NR 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article NR 5 - Caractéristique des terrains

Sans objet

Article NR 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Sans objet

Article NR7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Sans objet

Article NR8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet

Article NR9 - Emprise au sol

Sans objet

Article NR10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet

Article NR11 - Aspect extérieur

Sans objet

Article NR12 - Stationnement

Sans objet

Article NR13 - Plantations

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NR14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

