

Département de la Haute-Savoie

Commune de SAINT-SIGISMOND

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 – REGLEMENT

Approbation

DATE	PHASE	PROCEDURE
10/04/2013	Approbation	Elaboration

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 Avril 2013, approuvant le P.L.U. de Saint-Sigismond.

Le Maire, Mme Marie-Antoinette METRAL.

**AVR
2013**

ARCHITECTURE



EURL Pascal GIRARD
EURL Alain VULLIEZ

ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cœur d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87

Fax : 04 50 71 29 14

E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Dispositions applicables aux zones urbaines	P. 5
Dispositions applicables aux zones UA	P. 5
Dispositions applicables aux zones UB	P. 15
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	P. 27
Dispositions applicables aux zones AU _i	P. 27
Dispositions applicables aux zones AU	P. 31
Dispositions applicables aux zones agricoles	P. 33
Dispositions applicables aux zones A	P. 33
Dispositions applicables aux zones naturelles	P. 43
Dispositions applicables aux zones N	P. 43
Annexe n°1	P. 55

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UA

Comprenant le secteur UAp

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA est une zone dense correspondant au centre, aux secteurs de hameaux et à leurs extensions.

Le secteur UAp est un secteur de protection du patrimoine dans lequel l'article 11 définit les conditions de protection et de ce bâti représentatif de l'identité montagnarde. »

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière,
 - les entrepôts,
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature.

Secteur UAp :

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article UAp2.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-1. GENERALITES

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

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

2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

• Les établissements artisanaux :

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines, notamment en termes de bruit.

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

A condition que cette activité soit liée à une activité de commerce de proximité.

• **Extension des constructions existantes dont la vocation n'est pas autorisée à l'article UA1 et constructions existantes non conformes aux règles du P.L.U. :**

Seules sont admises les extensions limitées à 30 % de l'emprise au sol existante (1 seule extension possible à compter de la date d'approbation du P.L.U.) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de leur présence.

• **Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition des articles de la zone.

Secteur UAp :

• Les constructions et agrandissements des constructions existantes sont autorisées sous réserve de participer à la mise en valeur du patrimoine existant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• **ADAPTATIONS MINEURES**

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

• **PERMIS DE DEMOLIR**

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

La démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) au titre de l'article précédent peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

• **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les articles 3 à 14 du règlement de la zone UA ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

• **Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

La largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et de cheminement piéton. La chaussée voiture ne sera pas inférieure à 5 m.

Dans les secteurs où les dimensions de la voirie existante sont inférieures aux exigences des voies nouvelles, il pourra être admis de conserver ponctuellement ses dimensions pour une opération d'aménagement dans le tissu ancien.

• Conditions de raccordement :

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement.

Secteur UAp :

Sauf impossibilité d'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et respect de conditions de sécurité, la dimension des voies nouvelles ne devra pas être supérieure à celle des voies existantes.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE

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

4-2. ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

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

• Eaux pluviales :

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet. Les différentes solutions techniques, conformes à la carte d'aptitude des sols, exigées lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures) pour un usage domestique non sanitaire,
- Mise en place de puits d'infiltration lorsque les caractéristiques du sol le permettent,
- Mise en place de stockages au niveau de chaque construction, avec rejet limité au maximum au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- Création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative), dispositifs de prétraitement lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- Mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

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

4-3. RESEAUX CABLES

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Secteur UAp :

Pour des raisons de cohérence avec le tissu urbain existant et pour le respect paysager du site, les opérations de constructions doivent présenter 20 % de la surface de la parcelle en espace libre traité en verger, à proximité immédiate des constructions.

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

6-1. GENERALITES

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

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

6-2. IMPLANTATION

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Lorsque le tissu urbain présente une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum de l'emprise publique.

Pour les extensions limitées du bâti existant, cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des

carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

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

7-1. GENERALITES

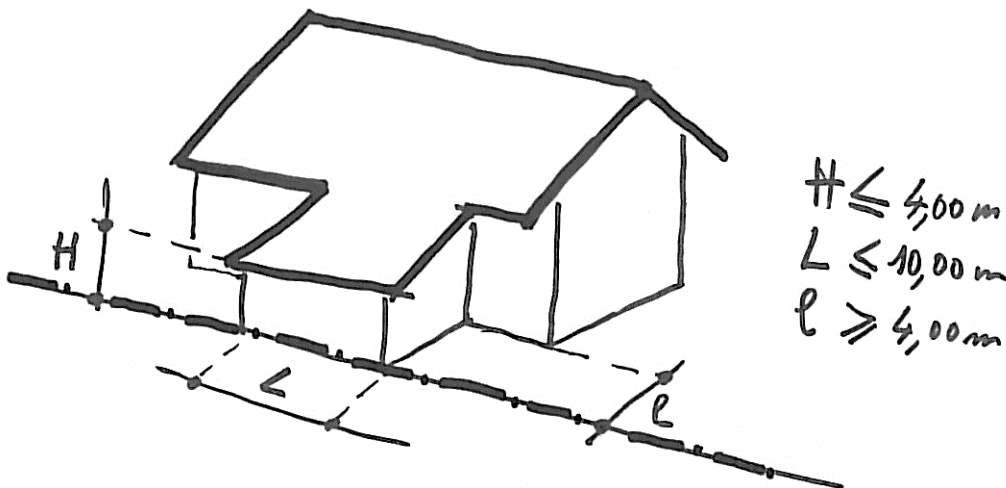
La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines sur une profondeur de 15 m maximum dans les conditions ci après :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative.
- Lorsque l'îlot de propriété voisine ne supporte aucune construction.

Dans les autres cas, la partie de la construction jouxtant les limites séparatives ne devra pas excéder 4 m de hauteur et 8 m de longueur et avoir une largeur minimale de 4 m.



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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m sur sablière.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :

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

• Bâtiments à valeur patrimoniale :

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

Secteur UAp :

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

• Murs de soutènements :

Ils devront être en harmonie avec les soubassements de la construction et présenter un aspect pierres dont l'appareillage devra être cohérent.

• Enrochements :

Ils devront obligatoirement être dissimulés (végétalisation).

11-3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

• Aspect des façades :

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

• Aspect des toitures :

Prise en compte du contexte :

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

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

Caractéristiques générales :

Les toitures principales seront à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 40 et 60 %.

Toutefois, des dispositions autres que les précédentes (toitures à un seul pan, toits-terrasse, etc ...) pourront être acceptées :

- pour les toitures de jonction et de transition,
- ou dans le cas d'une cohérence architecturale contemporaine,

Sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

Secteur UAp :

Les toitures et façades des constructions nouvelles devront présenter un aspect de matériaux similaires à ceux des constructions existantes.

• Aspect des façades :

Répartition des matériaux :

Elle doit s'inspirer de la répartition des matériaux des bâtiments traditionnels existants.

Parties maçonnées : Les murs doivent avoir un aspect rustique et présenter un aspect similaire aux enduits à la chaux aspect «frotté à l'ancienne».

Murs en pierres : Ils doivent présenter un appareillage cohérent inspiré des murs traditionnels (empilage non régulier, mise en valeur des pierres d'angle, etc...).

Couleur :

Elle devra impérativement se situer dans la palette des gris-clair, grège présents dans le village. Les couleurs vives primaires sont interdites.

Parties boisées :

Orientation du bardage : elle doit être conforme à celle de la typologie de référence :

- sur les volumes de petite dimension : bardage vertical ou horizontal ;
- sur les grands volumes : bardage vertical.

La largeur des planches doit être dépareillée et comporter une majorité de planches larges.

De couleur vieux bois ou bois naturel.

Les volets doivent être de la même couleur que le bardage, ou en harmonie avec l'ensemble de la construction. Les couleurs sont à soumettre en Mairie.

Balcons :

Ils reprendront de préférence les motifs de l'architecture traditionnelle existants dans le village.

Les balcons supérieurs (« sous le toit ») seront suspendus aux pannes.

Portes de garage :

Elles devront présenter un aspect bois.

• Aspect des toitures :

Les toits doivent être simples et sobres. Les ouvertures en toiture de type jacobine, outeau, etc... sont à éviter. Elles ne seront tolérées qu'à titre exceptionnel dans les toitures à forte pente. Les chiens assis sont interdits.

Aspect de matériaux :

L'aspect devra être similaire à l'aspect dominant dans l'environnement proche. Dans le cas de constructions mitoyennes (2 habitats sous un même toit), il ne pourra avoir de changement d'aspect de matériau de toiture.

Les cheminées doivent être en harmonie avec l'ensemble de la construction. Elles doivent comporter un chapeau.

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

Pour les traitements de détail, pour des exemples de traitement, on se reportera utilement aux prescriptions de la charte architecturale.

11-4. ASPECT DES CLÔTURES

En limite de l'emprise publique, les clôtures, doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant. Lorsqu'il existe un paysage homogène de clôtures à l'échelle du quartier, un aspect de clôture pourra être imposé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m. Dans le cas de clôtures végétalisées, les essences devront être locales et variées.

Dans le cas de clôtures grillagées, les grillages doivent être doublés d'une haie.

L'aspect des clôtures n'est pas réglementé en limite séparative.

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

Secteur UAp :

Les murets en pierre existants doivent être conservés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES
--

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

Le calcul de nombre de places est arrondi à la décimale la plus proche.
(exemple : 17,2 places= 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.
Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par tranche de 70 m² de Surface de Plancher dont 50 % couvertes, avec un minimum de 2 places par logement.

- 1 place de stationnement banalisée par 150 m² de SP pour le stationnement visiteurs.
- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégrées à la construction, pour les opérations à partir de 3 logements.

• En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration :

2 places de stationnement minimum par logement créé.

• Pour le logement social :

1 place minimum par logement.

• Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et de bar.

• Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher (SP).

• Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.

• Pour les constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher (SP)

En tout état de cause, pour les 5 catégories de constructions précédentes :

- Une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.
- Il est exigé une surface de 1,50 m² par tranche 50 m² de surface de plancher (SP) pour les 2 roues.

• Pour tous les établissements ou équipements recevant du public :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

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

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

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

ARTICLE UA 13 – ESPACES PUBLIQUES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité, la surface de plancher résulte de l'application des autres règles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone résidentielle, périphérique de moyenne densité. »

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - les bâtiments agricoles,
 - les entrepôts commerciaux,
 - les commerces (sauf conditions particulières ci-après),
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après),
 - les établissements industriels,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
 - les garages collectifs des caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
 - les aires d'accueil des gens du voyage.

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

2-1. GENERALITES

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

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de moyenne densité, à vocation d'habitat individuel),
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD,
- d'être conformes aux orientations d'aménagement.

2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

• Les établissements artisanaux :

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines notamment en termes de bruit.

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

A condition que cette activité soit liée à une activité de commerce de proximité.

• Commerces :

Sous réserve d'être des commerces de proximité.

• Extension des constructions existantes dont la vocation n'est pas autorisée à l'article UB1 et constructions existantes non conformes aux règles du P.L.U. :

Seules sont admises les extensions limitées à 30 % de l'emprise au sol existante (1 seule extension possible à compter de la date d'approbation du P.L.U.) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de leur présence.

• Affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation¹ :

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• ADAPTATIONS MINEURES

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

• PERMIS DE DEMOLIR

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

La démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) au titre de l'article précédent peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

• OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les articles 3 à 14 du règlement de la zone UB ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

¹ Dont la superficie excède 100 m² et la hauteur / profondeur dépasse 2 m (R.442-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 3 - ACCES et VOIRIE

• **Voies existantes :**

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

• **Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

Pour les opérations de plus de 5 logements, la largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et d'un cheminement piéton.

En tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur, hors cheminements piétons.

• **Conditions de raccordement :**

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7 % ; l'accès ne créera aucun déversement (graviers, eau) sur la voie de raccordement.

Les accès depuis les départementales, devront être limités et, sauf impossibilité technique, regroupés.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE

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

4-2. ASSAINISSEMENT

• **Eaux usées :**

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

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

• **Eaux pluviales :**

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les différentes solutions techniques, conformes à la carte d'aptitude des sols, exigées lors des demandes de permis de construire sont :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures) pour un usage domestique non sanitaire,
- Mise en place de puits d'infiltration lorsque les caractéristiques du sol le permettent,
- Mise en place de stockages au niveau de chaque construction, avec rejet limité au maximum au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- Création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative), dispositifs de prétraitement lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles)
- Mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé,

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

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

4-3. RESEAUX CABLES

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6-1. GENERALITES

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

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

6-2. IMPLANTATION

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voiries.

Les annexes* non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'à 2 m de la limite du domaine public, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation publique (pas d'accès de garage notamment) et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Pour les extensions limitées du bâti existant cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

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

Un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte, pour les entrées de garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement lorsqu'un plan d'alignement a été approuvé.

6-4. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

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

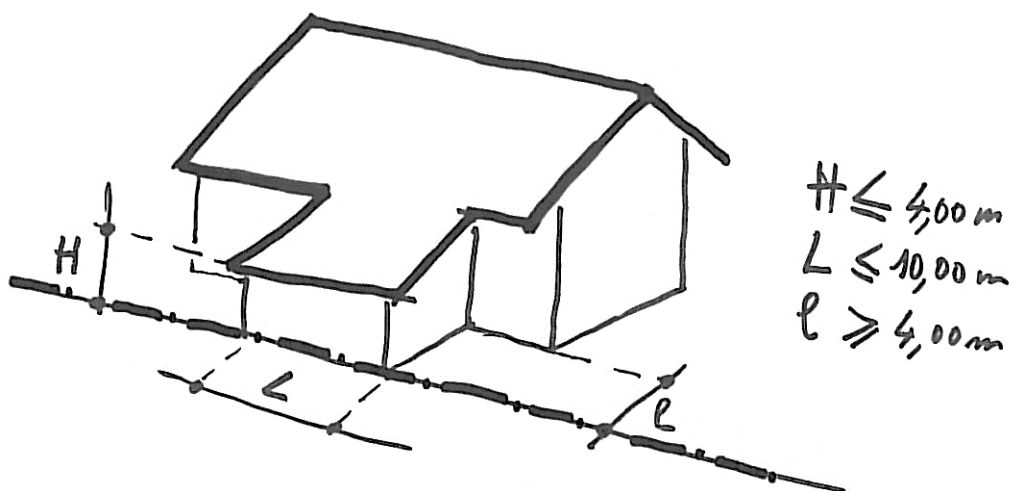
7-1. GENERALITES

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter jusque sur les limites séparatives. Toutefois, la partie de la construction jouxtant les limites séparatives ne devra pas excéder 4 m de hauteur et 8 m de longueur et avoir une largeur minimale de 4 m.

* Définition d'une annexe: bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.



Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1,90 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas excéder 20 %.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 6,50 m à la sablière.

Cette règle ne s'applique pas pour la partie de la construction située au-dessus des descentes de garage.

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospect)

• Généralités :

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

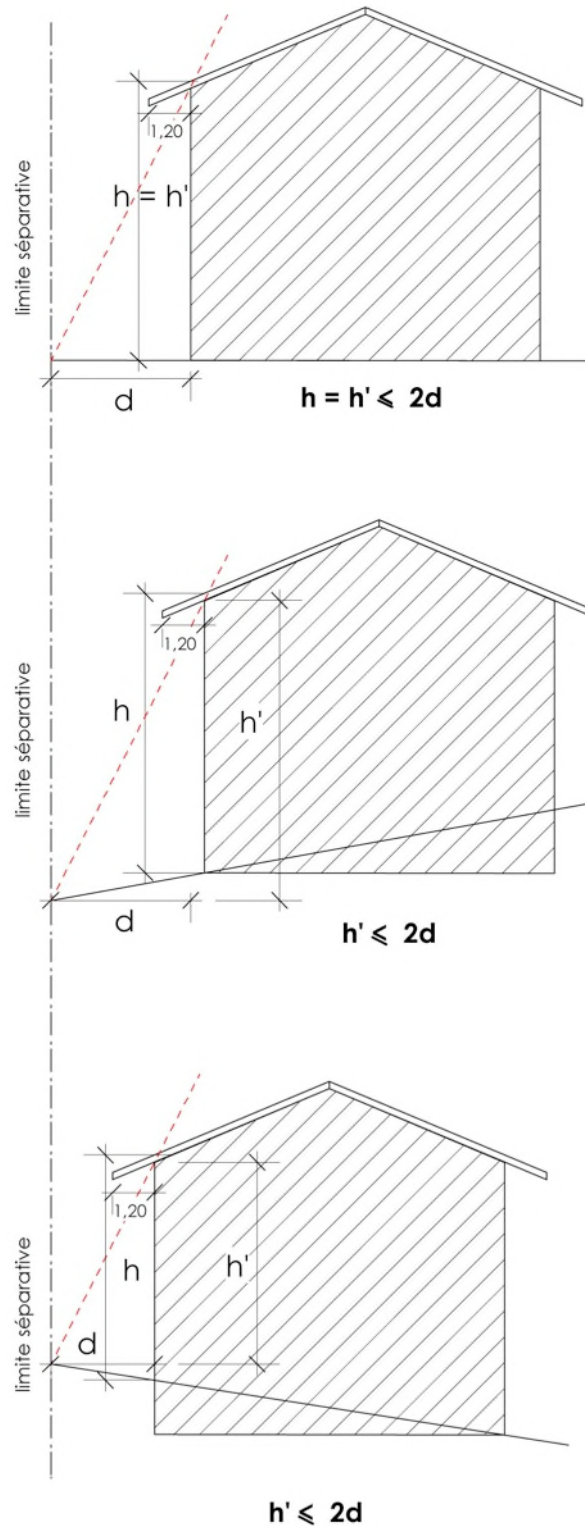
• Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

Non réglementé.

• Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes citées à l'article UB7.



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :

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

• Interdictions :

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

En site déjà urbanisé, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

11-3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

• Aspect des toitures :

Prise en compte du contexte :

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

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

Caractéristiques générales :

En règle générale, les toitures seront à deux pans minimum. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 60 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les avant-toits auront une dimension d'au moins 1 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

Cas particuliers :

Sous réserve d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures engazonnées, toits à 1 seul pan, pentes différentes, pour les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que dans les cas suivants :

- pour les toitures de jonction et de transition ;
- pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- lorsque le projet présente une grande cohérence architecturale, justifiée au regard de l'insertion dans le site.

Piscines et annexes :

Les couvertures de piscine ne sont ni soumises à un type ni à une pente de toit, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• Aspect des façades :Prise en compte du contexte :

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé et notamment une proportion d'aspect bois.

Interdictions :

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

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

11-4. ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

En limite d'emprise publique, les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,50 m maximum de hauteur.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le calcul de nombre de places est arrondi à la décimale la plus proche.
(exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.
Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

• Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher dont 50 % couvertes, avec un minimum de 2 places par logement.

• Pour les opérations comportant plus de 5 logements :

1 place de stationnement banalisée par 200 m² de SP pour le stationnement visiteurs.

• En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration :

2 places de stationnement minimum par logement.

• Pour le logement social :

1 place minimum par logement.

• Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et les chambres d'hôtes :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et de bar.

• Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher (SP).

• Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher (SP)

• Pour les constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher (SP).

En tout état de cause, pour les 5 catégories de constructions précédentes :

- Une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.
- Il est exigé une surface de 1,50 m² par tranche 50 m² de surface de plancher (SP) pour les 2 roues.

• Pour tous les établissements ou équipements recevant du public :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE UB 13 – ESPACES PUBLICS ET PLANTATIONS

Les lotissements de plus de 5 lots et les ensembles de constructions devront comporter :

- au moins une aire de jeux commune,
- des locaux techniques pour regroupement des ordures ménagères et éventuellement des boîtes aux lettres, des aires de services, de tri collectif, disposés de manière cohérente dans l'opération,
- les parkings aériens disposeront d' 1 arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AU indicées

Comprenant les zones AUa et AUb

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones AU indicées constituent des zones d'extension et d'organisation de l'urbanisation. Les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. De manière générale, les orientations d'aménagement définissent les conditions de leur organisation. »

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

ARTICLE AU1 avec indices - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• En règle générale, sont interdites :

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

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

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

ARTICLE AU2 avec indices - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.

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

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

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

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Les articles 3 à 14 du règlement de la zone AUi ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

• Conditions d'urbanisation :

Pour les secteurs affectés d'un indice « OA n° », des conditions d'ouverture à l'urbanisation peuvent être définies par les orientations d'aménagement (se reporter au document « Orientations d'aménagement ».)

ARTICLE AU 3 avec indices - ACCES et VOIRIE

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

ARTICLE AU 4 avec indice - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE

Pour chaque secteur, les règles applicables relatives au réseau public d'eau potable sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

4-2. ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

Pour chaque secteur, les règles applicables relatives aux réseaux d'assainissement des eaux usées sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

• Eaux pluviales :

Pour chaque secteur, les règles applicables relatives aux réseaux d'assainissement des eaux pluviales sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA
- Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

ARTICLE AU 5 avec indices - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

ARTICLES AU 6 à 13 avec indices

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

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 avec indice - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AU

Extrait du rapport de présentation :

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

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

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

• L'ouverture à l'urbanisation de ces zones :

Sera réalisée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U. sur la base d'un programme et d'un plan d'ensemble cohérent et conforme à la vocation de la zone définie dans le rapport de présentation.

Il s'agit de :

- la zone AU située à l'Est de la maison de la Lyre, à vocation d'extension et d'aménagement du chef-lieu.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les articles 3 à 14 du règlement de la zone AU ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE AU3 à AU5

Sans objet

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES DE CIRCULATION

6-1 - GENERALITES

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

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

6-2 - IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie qui est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de recul ou un ordonnancement architectural, la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 - GENERALITES

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

7-2 - IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU8 à AU13

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A

Comprenant les secteurs Ah et Ap

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones A sont définies comme zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Le secteur Ah définit des secteurs dans les zones agricoles de gestion des constructions existantes qui ne sont pas destinées à l'activité agricole et où seules des extensions limitées sont autorisées. Le secteur Ap définit les zones agricoles protégées au titre du patrimoine pastoral et paysager. »

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toutes les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, aux commerces, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt lié à ces activités.
- Les habitations (sauf conditions particulières ci-après).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
 - Les terrains de camping ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.

Secteur Ah :

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Ah2.

Secteur Ap :

- Toutes les constructions sont interdites afin de préserver le paysage, excepté celles autorisées à l'article Ap 2.

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

2-1. GENERALITES

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

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

2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

• 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, sur la base de critères précisés au rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

• Annexes fonctionnelles liées et nécessaires à l'activité agricole professionnelle :

Les annexes liées et nécessaires à l'activité agricole professionnelle seront implantées dans un périmètre de 15 m du bâtiment principal d'exploitation sauf impératif technique ou fonctionnel.

• Serres et tunnels :

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

• Annexes touristiques :

Sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 5 chambres ou 150 m² de surface de plancher.

Les points de ventes de la production peuvent être autorisés sur le site d'implantations des bâtiments agricoles sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant ou accolés à l'un de ces bâtiments.

• Campings à la ferme :

Sous réserve d'être situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

• Construction à usage d'habitations :

À condition d'être nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans le rapport de présentation,
- être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 180 m² de Surface de Plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,

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

• Réaffectation des bâtiments agricoles et des bâtiments de construction traditionnelle :

Un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités pratiquant l'hébergement d'animaux dans la mesure où les conditions 1 à 6 ci-dessus, sont respectées et que ces activités sont autorisées dans la zone.

Un bâtiment agricole repéré au plan pour son intérêt architectural ou patrimonial en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, peut être réaffecté à l'habitation, à condition qu'il ne nuise pas à l'activité agricole et aux bâtiments agricoles présents à proximité et dans la mesure où :

- 1) La réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.
- 2) Son alimentation en eau potable, électricité, téléphone et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformes à la réglementation sanitaire.
- 3) Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.
- 4) Son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voir l'améliorer. Ces changements sont laissés à l'appréciation de l'architecte consultant de la commune.
- 5) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques et 50 % des véhicules devront être garés à l'intérieur du bâtiment.
- 6) Il ne comporte pas plus de deux logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 350 m² de Surface de Plancher au total.

• Reconstruction après sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition des articles de la zone.

• 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.

• Affouillements et exhaussements :

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Ah :

• Extensions limitées des constructions existantes :

Toute création de surface de plancher supplémentaire ne peut être accordée que pour des travaux justifiés pour des raisons d'hygiène, d'habitabilité ou de sécurité, et dans le cadre d'une seule autorisation limitée à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Secteur Ap :

Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment à la pratique du ski, sous réserve d'une bonne intégration paysagère sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• ADAPTATIONS MINEURES

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

• PERMIS DE DEMOLIR

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

• OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 3 - ACCES et VOIRIE

• **Caractéristiques des voies :**

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

• **Conditions de raccordement :**

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. EAU POTABLE

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

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S. (Agence Régionale Sanitaire).

4-2. ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel (hormis dans un périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique définie).

L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur, notamment la carte d'aptitude des sols. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement et devront respecter les dispositions suivantes :

- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseaux),
 - leur rétention (citerne ou massif de rétention),
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.
- Les canalisations de surverse et débit de fuite doivent être dirigées :
 - dans le réseau Eaux Pluviales communal s'il existe,
 - dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau Eaux Pluviales communal ;
 - Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4-3. RESEAUX CABLES

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6-1. GENERALITES

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

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 20 m par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette règle pourra être adaptée selon le contexte paysager.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article A 2, les constructions peuvent être implantées à 5 m de l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

6-3. IMPLANTATION DES CLÔTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les portails doivent être implantés à une distance suffisante de l'emprise publique pour permettre le stationnement d'un engin agricole sans gêne pour la circulation.

Secteur Ah :

Pour des raisons de sécurité et de visibilité, l'implantation des portails ne devra pas entraîner une aggravation de la situation existante.

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

7-1. GENERALITES

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

7-2. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

Secteurs Ah :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,30.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage. Mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, elle est limitée à 9 m au faitage et 6,50 m à la sablière.

La hauteur de bâtiments agricoles est limitée à 9 m sur sablière.

Secteurs Ah :

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à la sablière.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**11-1. GENERALITES**

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :

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

• Bâtiments à valeur patrimoniale :

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L-123-3-1 du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les enrochements seront limités à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement, et devront être végétalisés pour assurer leur intégration paysagère.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

11-3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

• Volumétrie :

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

• Aspect des façades :

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

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

• Aspect des toitures :

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage. Les teintes sombres seront privilégiées.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux ainsi qu'un sens de faîtage pourront être imposés.

• Constructions à usage d'habitation :

Les bâtiments d'habitations sont régis par les règlements de la zone UB.

Secteurs Ah :

Les bâtiments à usage d'habitations sont régis par les règles de la zone Nup.

11-4. ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,50 m maximum de hauteur.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel de la propriété.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public, notamment les gîtes ruraux, déterminera les besoins en la matière.

• **Bâtiments d'habitation :**

Il est demandé un minimum de 2 places par 50 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE A 13 - PLANTATIONS

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupements 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 A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

N

Comprenant les secteurs Ne, Nh, Nhp, Np, Nt, Nu et Nup

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones N rassemblent les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et du paysage et de leur intérêt écologique.

La zone Ne est à vocation d'équipements publics.

La zone Nh est une zone de gestion de l'habitat l'existant.

La zone Nhp est une zone de gestion de l'habitat l'existant à sensibilité patrimoniale.

La zone Np est une zone de protection des zones humides.

La zone Nt est une zone naturelle d'équipements touristiques.

La zone Nu est une zone naturelle de taille et de capacités limitées, de gestion des dents creuses.

La zone Nup correspond à une zone Nu à sensibilité patrimoniale.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toutes les constructions, installations et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article N2.

Secteur Ne :

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Ne2.

Secteurs Nh et Nhp :

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Nh2.

Secteur Np :

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, affouillements et exhaussement de sols, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone, à l'exception des travaux d'intérêt collectif nécessaires (par exemple : l'aménagement de bassins de rétention).

Secteur Nt :

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Nt2.

Secteurs Nu et Nup :

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Nu2.

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

2-1. GENERALITES

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

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

2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

• 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 d'une bonne intégration dans le site.

• Reconstruction après sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition des articles de la zone.

Secteurs Ne :

• Equipements publics :

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

• Affouillements, exhaussements :

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs Nh et Nhp :

• Changement de destination des constructions existantes :

Sous réserve que la réaffectation n'apporte pas de gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.

Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial : sous réserve que son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voir l'améliorer.

• Extensions limitées des constructions d'habitation existantes :

Toute création de surface de plancher supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation limitée à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas constituer une augmentation de nuisances pour l'environnement.

• Annexes fonctionnelles des constructions existantes :

Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m² par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûché, piscines, boxes à animaux domestiques) ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à proximité de celles-ci ou plus éloignées pour des raisons d'adaptation topographique, dans la limite d'une annexe par construction existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Secteur Nt :**• Constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires à la pratique du ski et autres activités de sports d'hiver ainsi qu'à la pratique des sports et activités de loisirs estivaux :**

Sous conditions de ne pas gêner l'activité agricole du secteur et que l'impact de ces équipements soit limité sur le paysage lointain et de proximité (bonne intégration paysagère).

Secteurs Nu et Nup :**• Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Sont autorisées sous réserve qu'il existe une filière d'assainissement individuel et d'une bonne intégration paysagère dans le tissu urbain environnant.

• Extensions limitées des constructions existantes :

Toute création de surface de plancher supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation limitée à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas constituer une augmentation de nuisances pour l'environnement.

• Changement de destination des constructions existantes :

Sous réserve que la réaffectation n'apporte pas de gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone et sous réserve qu'il existe une filière d'assainissement individuel.

Pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial : sous réserve que son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voir l'améliorer.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**• ADAPTATIONS MINEURES**

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

• PERMIS DE DEMOLIR

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

• OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone N ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 - ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :

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

• Conditions de raccordement :

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

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

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S. (Agence Régionale Sanitaire).

4-2 - ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel (hormis dans un périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique définie).

L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur, notamment la carte d'aptitude des sols. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement et devront respecter les dispositions suivantes :

- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseaux),
 - leur rétention (citerne ou massif de rétention),
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.
- Les canalisations de surverse et débit de fuite doivent être dirigées :
 - dans le réseau Eaux Pluviales communal s'il existe,
 - dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau Eaux Pluviales communal ;
 - Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide)

- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet
- Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4-3. RESEAUX CABLES

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6-1. GENERALITES

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

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des voies publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite du domaine public.

Secteurs Nh ,Nhp, Nu et Nup :

Les extensions autorisées à l'article N2, ne peuvent pas avoir pour effet de rapprocher la construction de la limite de l'emprise publique.

6-3. IMPLANTATION DES CLÔTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

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

7-1. GENERALITES

La distance de la construction prise en compte est la distance de la construction à la limite après déduction d'1,20 m de débord de toiture.

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage et que la longueur de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au 1^{er} alinéa ne dépasse pas 10 m.

Secteurs Nh et Nhp :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Secteurs Nu et Nup :

Les constructions doivent s'implanter à 4 m minimum des propriétés voisines.

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

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

Secteurs Nh ,Nhp, Nu et Nup :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,30.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions telle que définie à l'article 2 (limitée à 20 % de l'emprise au sol existante).

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage. Mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, elle est limitée à 9 m au faitage et 6,50 m à la sablière.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 9 m sur sablière.

Secteurs Nh, Nhp Nu et Nup :

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à la sablière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :

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

• Bâtiments à valeur patrimoniale :

Les bâtiments existants situés dans un secteur identifié au titre de l'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les enrochements seront limités à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement, et devront être végétalisés pour assurer leur intégration paysagère.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

11-3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

• Volumétrie :

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

• Aspect des façades :

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

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

• Aspect des toitures :

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage. Les teintes sombres seront privilégiées.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux ainsi qu'un sens de faîtage pourront être imposés.

Secteur Nhp et Nup :

• Aspect des façades :

Répartition des matériaux :

Elle doit s'inspirer de la répartition des matériaux des bâtiments traditionnels existants.

Parties maçonnées : Les murs doivent avoir un aspect rustique et présenter un aspect similaire aux enduits à la chaux aspect «frotté à l'ancienne».

Murs en pierres : Ils doivent présenter un appareillage cohérent inspiré des murs traditionnels (empilage non régulier, mise en valeur des pierres d'angle, etc...).

Couleur :

Elle devra impérativement se situer dans la palette des gris-clair, grège présents dans le village. Les couleurs vives primaires sont interdites.

Parties boisées :

Orientation du bardage : elle doit être conforme à celle de la typologie de référence :

- sur les volumes de petite dimension : bardage vertical ou horizontal ;
- sur les grands volumes : bardage vertical.

La largeur des planches doit être dépareillée et comporter une majorité de planches larges.

De couleur vieux bois ou bois naturel.

Les volets doivent être de la même couleur que le bardage, ou en harmonie avec l'ensemble de la construction. Les couleurs sont à soumettre en Mairie.

Balcons :

Ils reprendront de préférence les motifs de l'architecture traditionnelle existants dans le village. Les balcons supérieurs (« sous le toit ») seront suspendus aux pannes.

Portes de garage :

Elles devront présenter un aspect bois.

• Aspect des toitures :

Les toits doivent être simples et sobres. Les ouvertures en toiture de type jacobine, outeau, etc... sont à éviter. Elles ne seront tolérées qu'à titre exceptionnel dans les toitures à forte pente. Les chiens assis sont interdits.

Aspect de matériaux :

L'aspect devra être similaire à l'aspect dominant dans l'environnement proche. Dans le cas de constructions mitoyennes (2 habitats sous un même toit), il ne pourra avoir de changement d'aspect de matériau de toiture.

Les cheminées doivent être en harmonie avec l'ensemble de la construction. Elles doivent comporter un chapeau.

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

Pour les traitements de détail, pour des exemples de traitement, on se reportera utilement aux prescriptions de la charte architecturale.

11-4. ASPECT DES CLÔTURES

En limite de l'emprise publique, les clôtures, doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant. Lorsqu'il existe un paysage homogène de clôtures à l'échelle du quartier, un aspect de clôture pourra être imposé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m. Dans le cas de clôtures végétalisées, les essences devront être locales et variées.

Dans le cas de clôtures grillagées, les grillages doivent être doublés d'une haie.

L'aspect des clôtures n'est pas réglementé en limite séparative.

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

Secteurs Nhp et Nup :

Les murets en pierre existants doivent être conservés.

11-4. ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures agricoles ou autres d'une hauteur de 1,20 m maximum doivent être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel de la propriété.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

Il n'est pas défini d'exigences particulières. Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Secteurs Nh , Nhp Nu et Nup :

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (pour les changements de destination).

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement, notamment dans le cas des changements de destination.

Secteurs Nt :

• Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 50m² de Surface de Plancher dont 50% intégrées à la construction, avec un minimum de 2 places par logement.

• Pour les opérations comportant plus de 5 logements :

1 place de stationnement banalisée par 200 m² de SP pour le stationnement visiteurs

• Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et de bar.

ARTICLE N 13 - PLANTATIONS

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc...).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

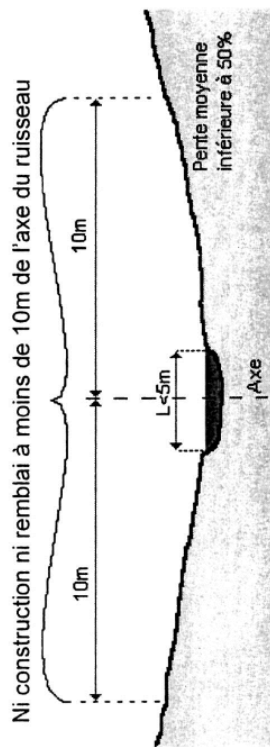
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

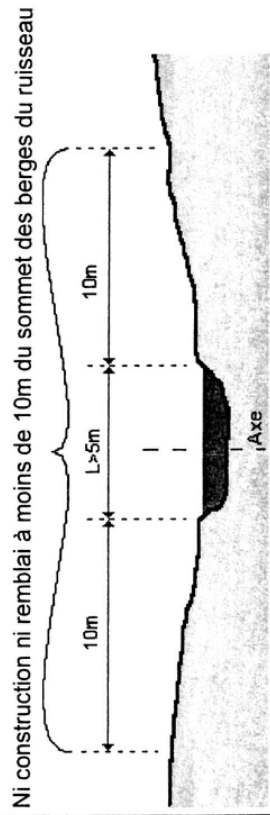
ANNEXE 1

MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

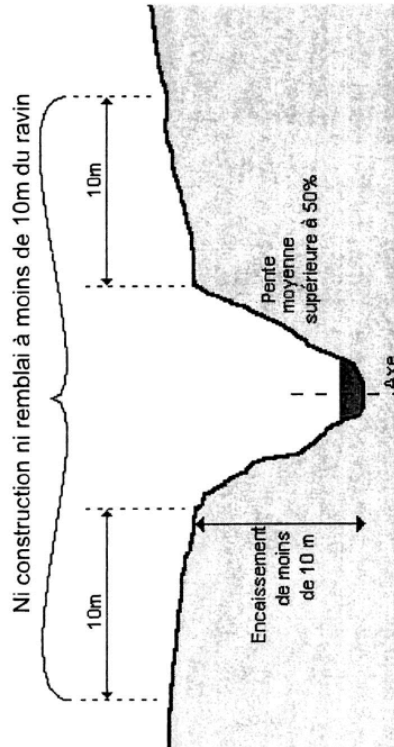
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

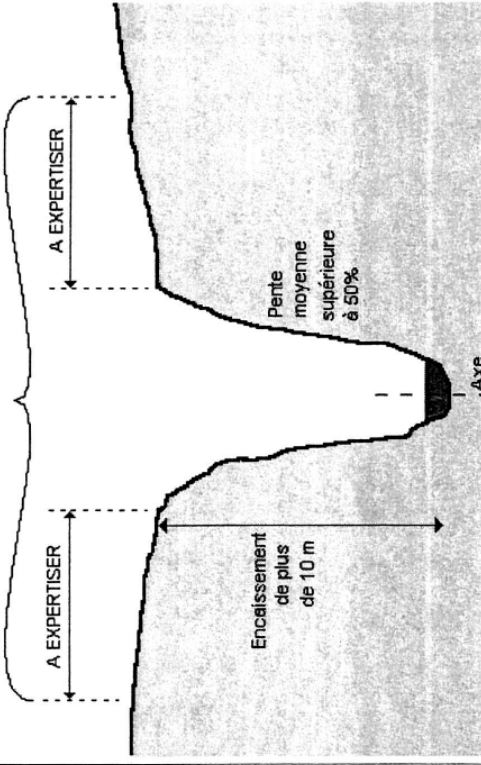


Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur

Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encassement maximum



RTM-Décembre 2004