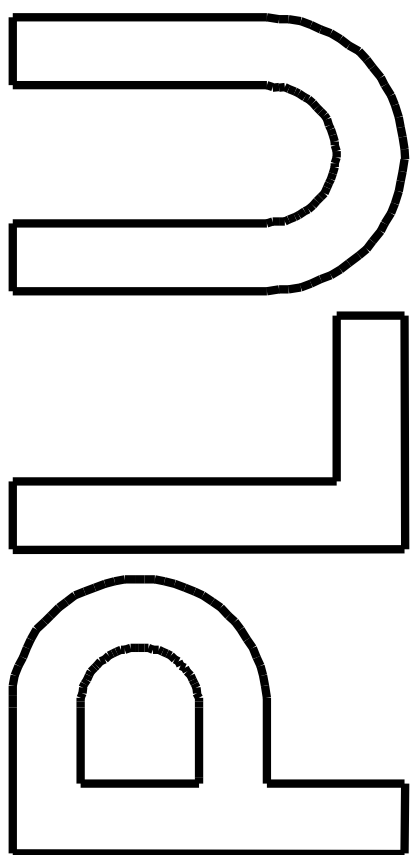


Commune de **LES MOLLETES** Savoie



Plan Local d'Urbanisme

Bernard Tour
Architecte urbaniste

Fait le	Novembre 2008
Modifié le	décembre 2009

4.2

RÈGLEMENT **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la
délibération du : 14/01/2010

Révision

- Titre I -

**Dispositions applicables
aux zones urbaines
« U »**



CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA

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

CARACTERE DES SECTEURS UA (pour information)

Les secteurs UA sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Afin de répondre à cet objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans ces secteurs (article L.421.3 du code de l'urbanisme).

On distingue les sous-secteurs suivants :

- Les secteurs indicés en «i» secteurs d'assainissement individuel
- les secteurs indicés en «z» concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle, repérés au plan de zonage et pour lesquels il faut se référer à l'étude PIZ placée en annexe du rapport de présentation du PLU.

Pour information la commune est concernée par 3 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice 1, 2, 3 correspondant à l'importance du risque (faible, moyen, fort):

- Inondations : classement en I
- Crues torrentielles : classement en T
- Glissements de terrain : classement en G

Repérage des entrées de ville (rappel):

(La RD 923 est une voie classée à grande circulation).

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

Les constructions nouvelles à usage agricole et pour les extensions mentionnées à l'article UA2, sauf au hameau du « Mollard du lac »

Les bâtiments industriels

[Les bâtiments commerciaux et établissements artisanaux, nuisants pour l'environnement](#)

Les bâtiments d'élevage ou de gardiennage des animaux, à destination commerciale.

Les entrepôts et dépôts de toute nature non clos et non couverts

La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation (carrières...)

Les terrains de camping et de caravanning

Les habitations légères de loisirs

Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur. Pour les installations existantes non compatibles, les extensions ne seront autorisées que si le projet envisagé a pour effet de réduire la gêne ou le danger.

L'aménagement et l'extension limitée (20% de l'emprise au sol) des constructions agricoles en cas d'exploitation agricole déjà existante sur le site.

L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur et ne soient pas source de nuisances sonores, olfactives et visuelles

La reconstruction des bâtiments en situation de péril en cas d'amélioration de la situation existante (sécurité...)

Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone ainsi que leur surélévation et modification pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les installations et constructions techniques, leur surélévation et la modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF) si elles répondent à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions en toiture terrasse sont autorisées uniquement en élément de jonction de petite dimension, entre 2 corps de bâtiment et dans la limite de 50m² de SHOB.

Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

En cas de présence d'un cours d'eau, les constructions sont autorisées sous condition d'être implantées à 10 mètres minimum du sommet des berges de ce cours d'eau.

Dans les périmètres d'étude du PIZ :

Dans les secteurs repérés en « z » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

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

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement. La plate-forme (chaussée + accotement) de ces voies ne pourra être inférieure à 4,50m. Pour les opérations d'habitat et les lotissements, de plus de 10 logements ou lots, la plate-forme de ces voies ne pourra être inférieure à 6,00m.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Dans les secteurs indicés en « i » correspondant aux secteurs d'assainissement individuel, il est admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, viticoles) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

3. Eaux pluviales

Evacuation des eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, intégrant un dispositif permettant la mise en place immédiate ou ultérieure d'une cuve de récupération de l'eau (à réaliser selon l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, en fonction de la destination des eaux pluviales récupérées) avant d'être raccordées au réseau public d'évacuation.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Mêmes dispositions que ci-dessus hors raccordements au réseau public d'évacuation et le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

5. Sécurité, incendie

Pour information :

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Article UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Généralités

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

2. Implantation

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf dans les cas suivants :

- recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, la construction à l'alignement, peut être imposée si la construction projetée s'insère dans le tissu dense du village, selon le principe et l'implantation des bâtiments voisins, si elle n'aggrave, pas par sa situation, la sécurité et la circulation.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra réduire le recul existant.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal

- Dans les secteurs denses où l'ordre continu ou semi-continu préexiste, celui-ci doit être maintenu.



Les constructions devront s'implanter selon l'ordre et les dispositions d'implantation constatées sur les bâtiments jouxtant l'opération, en particulier le long des voies (à l'alignement existant), ou entre eux.

Cet ordre peut toutefois être interrompu pour des motifs de sécurité publique.

- Dans les autres cas les constructions peuvent s'implanter librement.

2. Annexes

Les annexes de l'habitation (>20m²) telles que garage, abri ... seront intégrées dans le volume principal, ou traitées en extension, ou accolées au volume principal.

Les annexes de moins de 20m² de SHOB peuvent s'implanter librement.

V2 : il s'agit du volume défini par la toiture

V₁

V₂

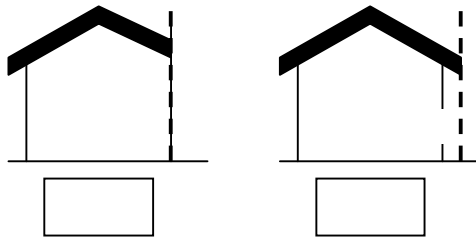
n

D mini = 0.70 m

Pour une implantation en limite : afin de préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.

NON

OUI



Les piscines devront être établies à 3 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Cas particuliers :

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel ou aménagé à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture ainsi que le point le plus haut de la construction, et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture ainsi que le point le plus haut de la construction, et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

- Hauteur : 7 m à l'égout de toiture et 11 m hors tout.

Sauf dans le cas suivant :

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure à celle définie ci-dessus dans la limite d' 1 mètre pour mettre en harmonie la construction projetée avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

Pour les annexes isolées, la hauteur est limitée à 4,00 mètres hors tout et à 2,50 mètres à l'égout de toit au point le plus proche de la limite.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article seront adaptées (pentes de toit, aspect des matériaux...

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas et abris de piscines.

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

Aspect des constructions :

Aspect des façades :

La composition des façades devra être simple et structurée.

- La pierre apparente en assemblage à « pierre sèche ou à pierre vue » est autorisée, à proximité immédiate des façades de pierre des bâtiments traditionnels existants.
- Dans les autres cas, les parties en maçonnerie doivent être traitées en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), gratté ou frotté fin.
- Les bardages bois sont autorisés.

Dans le bâti ancien on conservera au maximum les dimensions et les proportions des ouvertures existantes. Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés ou enduits, selon la tradition locale.

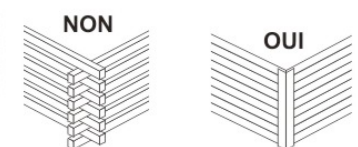
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

- L'utilisation de matériaux d'aspect bois est possible dans les cas suivants :
 - soit pour les annexes isolées ou extensions en appentis,
 - soit pour des constructions contemporaines ou à ossature bois,
 - soit pour traiter le triangle supérieur des pignons,
 - soit en remplissage d'ouvertures existantes (portes de granges, accès en façade aux combles) ou pour des panneaux menuisés (de plus de 1,40 m de largeur) en façade recevant de nouvelles ouvertures
- soit pour les menuiseries

Les constructions d'aspect rondins et fustes sont interdites.

Les constructions d'architecture et d'aspect non adaptés à leur environnement et à la région sont interdites.

Les constructions avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (voir croquis 1), les assemblages d'angle seront réalisés avec un habillage bois vertical selon le croquis 2.



Garage

Aspect des toitures :

- Aspect et couleurs :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile dans les tons gris ardoise, rouges ou bruns ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel couvert en lauze, on privilégiera cet aspect.

Les matériaux ondulés sont interdits.

- Volumétrie et pentes :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

Les toitures seront à deux pans minimum.

Les pentes doivent être comprises entre **40 et 70%**. Les toitures peuvent comporter des croupes avec une pente supérieure de 10%.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles.

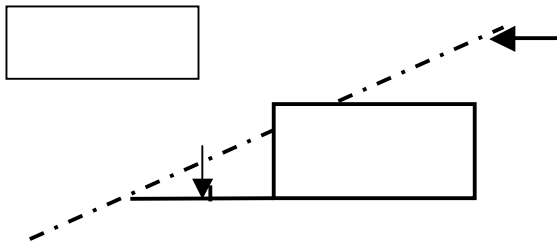
En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Les toitures des annexes de moins de 12m² de SHOB peuvent être réalisées avec une pente de toit plus faible que le toit principal.

Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si :

- elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (SHOB inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés.

Dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand la construction est implantée dans la pente et liée directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).



- Débords de toiture :

Ils devront être proportionnés au volume de la construction

En cas de construction neuve et d'extension : 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de SHOB).

Ces dimensions pourront être modifiées si les caractéristiques des bâtiments voisins l'imposent (continuité architecturale et patrimoniale).

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

- Capteurs solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés (s'ils sont placés en toiture ils devront être intégrés).

- Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison de une unité par 20m² de toiture.

Pour les annexes ou constructions isolées du bâtiment principal

Etant située dans des ensembles bâtis traditionnels, la construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux (hormis pour les constructions de moins de 12m²).

II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalaage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les mouvements de terre sont limités à + ou - 1.50 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

- ❖ Les dispositions relatives aux mouvements de terre ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Pour les bâtiments d'activités

Les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés. Les dépôts doivent être clos et couverts.

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LEUR ASPECT

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

Implantation des clôtures :

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait 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 de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures doivent être constituées (hauteur maximum de 1,50m) :

- Soit de murets s'il s'agit d'assurer une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux. La continuité d'aspect et de hauteur par rapport aux murs voisins sera recherchée.
- Soit par des grillages galvanisés ou verts (éventuellement doublés d'une haie) et comportant, ou non, un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits (sauf mur de pierre maintenu en l'état).

Les murs et clôtures existantes peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.)

Le portail ou l'entrée devront respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT

Hauteur maxi : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,50 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux.

Ils doivent être réalisés :

- a) suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- b) en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).

Article UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON et 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 450 m² de SHON
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de SHON
- **Pour les constructions à usage artisanal :**
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- **Pour les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes :**
 - 1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
 - 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - 1 place de stationnement pour 4 places assises.

1. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur doit réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L.332.7.1 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal, ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U_c

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

CARACTERE DES SECTEURS U_c (pour information)

Les secteurs U_c sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de moyenne densité, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

Toute opération d'habitat de plus de 5000m² de SHON devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (rappel SCOT).

Repérage des entrées de ville (rappel):

(La RD 923 est une voie classée à grande circulation).

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

On distingue les sous-secteurs suivants :

- les secteurs concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle, repérés au plan de zonage et pour lesquels il faut se référer à l'étude PIZ placée en annexe du rapport de présentation du PLU.

Pour information la commune est concernée par 3 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice 1, 2, 3 correspondant à l'importance du risque (faible, moyen, fort):

- Inondations : classement en I
- Crues torrentielles : classement en T
- Glissements de terrain : classement en G

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

Les constructions à usage agricole

Les bâtiments industriels

Les bâtiments commerciaux et établissements artisanaux nuisants pour l'environnement

Les bâtiments d'élevage ou de gardiennage des animaux, à destination commerciale.

Les entrepôts et dépôts de toute nature

La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation (carrières...)

Les terrains de camping et de caravanning

Les habitations légères de loisirs

Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

Article Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les annexes de l'habitation telles que garage, abri, etc... si elles sont prioritairement intégrées dans le volume principal, soit traitées en extension ou accolées au volume principal.
- En cas de construction principale existante, les annexes isolées ne sont autorisées que sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances
- Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone ainsi que leur surélévation et modification pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur. Pour les installations existantes non compatibles, les extensions ne seront autorisées que si le projet envisagé a pour effet de réduire la gêne ou le danger.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
- En cas de présence d'un cours d'eau, les constructions sont autorisées sous condition d'être implantées à 10 mètres minimum du sommet des berges de ce cours d'eau.

Dans les périmètres d'étude du PIZ :

Dans les secteurs repérés en « z » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

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

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement. La plate-forme (chaussée + accotement) de ces voies ne pourra être inférieure à 4,50m.

Pour les opérations d'habitat et les lotissements, de plus de 10 logements ou lots, la plate-forme de ces voies ne pourra être inférieure à 6,00m.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, intégrant un dispositif permettant la mise en place immédiate ou ultérieure d'une cuve de récupération de l'eau (à réaliser selon l'**arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments**, en fonction de la destination des eaux pluviales récupérées) avant d'être raccordées au réseau public d'évacuation.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Mêmes dispositions que ci-dessus hors raccordements au réseau public d'évacuation et le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets

en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

5. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Article UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Généralités

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

2. Implantation

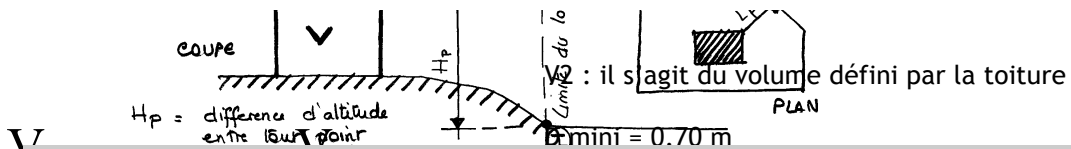
Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales hors agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les routes départementales en agglomération, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) sans descendre en dessous de :
 - 8 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales en agglomération;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra réduire le recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;



Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

NON $P =$ Implantation par rapport à la limite (prospect)

1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels ou bow-window, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

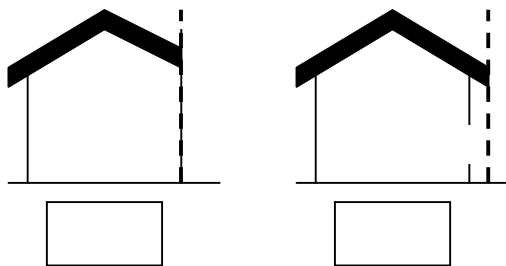
2. Annexes

Les annexes de l'habitation (>20m²) telles que garage, abri ... seront intégrées dans le volume principal, ou traitées en extension, ou accolées au volume principal.

Les annexes de moins de 20m² de SHOB peuvent s'implanter librement.

- Cependant, en cas de construction en limite séparative leur hauteur devra être inférieure à 4,00 mètres hors tout et 2,50 mètres au point le plus proche de la limite séparative.

Pour une implantation en limite : afin de préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Les piscines devront être établies à 3 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

3. Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture ainsi que le point le plus haut de la construction, et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture ainsi que le point le plus haut de la construction, et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

- Hauteur : 6 m à l'égout de toiture et 9 m hors tout.

Pour les annexes isolées, la hauteur est limitée à 4,00 mètres hors tout et à 2,50 mètres à l'égout de toit au point le plus proche de la limite.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule

1. Objectifs

Au vu de l'architecture et des bâtiments réalisés dans cette zone (équipements publics, logements collectifs de grande hauteur), pour favoriser une architecture innovante notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique, cet article reste volontairement faiblement réglementé.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

Pour information :

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas et abris de piscines.

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

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article seront adaptées (pentes de toit, aspect des matériaux...

Aspect des constructions

- Aspect des façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- La pierre apparente en assemblage à « pierre sèche ou à pierre vue » est autorisée, à proximité immédiate des façades de pierre des bâtiments traditionnels existants.
- Dans les autres cas, les parties en maçonnerie doivent être traitées en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), gratté ou frotté fin et présentant des couleurs en référence à l'usage local.

Dans le bâti ancien on conservera au maximum les dimensions et les proportions des ouvertures existantes. Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés ou enduits, selon la tradition locale.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

- L'utilisation de matériaux d'aspect bois est autorisée.

Cependant, les constructions d'aspect fustes sont interdites.

Les constructions d'architecture et d'aspect non adaptés à leur environnement et à la région sont interdites.

- Aspect des toitures :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile dans les tons gris ardoise, rouges ou bruns ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel couvert en lauze, en privilégiera cet aspect.

Les matériaux ondulés sont interdits.

Volumétrie et pentes :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

Les toitures seront à deux pans minimum.

Les pentes doivent être comprises entre **40 et 70%**. Les toitures peuvent comporter des croupes avec une pente supérieure de 10%.

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles.

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

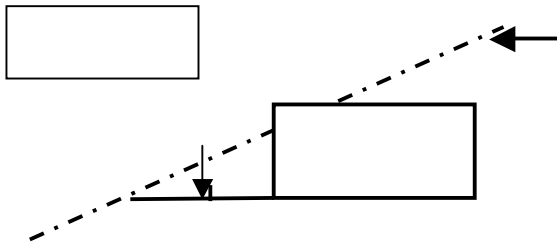
Les toitures des annexes de moins de 12m² de SHOB peuvent être réalisées avec une pente de toit plus faible que le toit principal.

Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si :

- elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale et sont intégrées au site et à l'environnement bâti ou naturel.
- elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (SHOB inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés.

Garage

Dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand la construction est implantée dans la pente et liée directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).



- Débords de toiture :

Ils devront être proportionnés au volume de la construction

En cas de construction neuve et d'extension : 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de SHOB).

Ces dimensions pourront être modifiées si les caractéristiques des bâtiments voisins l'imposent (continuité architecturale et patrimoniale).

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

- Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal. Les oppositions de faîtage sont autorisées pour les plus petites parties de la construction

- Capteurs solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés (s'ils sont placés en toiture ils devront être intégrés).

- Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison de une unité par 20m² de toiture.

Pour les annexes ou constructions isolées du bâtiment principal

La construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux (hormis pour les constructions de moins de 12m²).

Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 70%.

II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalaage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 3.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

- ❖ Hors la marge des 3 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.
- ❖ Les dispositions relatives aux mouvements de terre ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Pour les bâtiments d'activités

Les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.
Les dépôts doivent être clos et couverts.

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LEUR ASPECT

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

Implantation des clôtures :

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait 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 de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures doivent être constituées (hauteur maximum de 1,50m) :

- Soit de murets s'il s'agit d'assurer une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux. La continuité d'aspect et de hauteur par rapport aux murs voisins sera recherchée.
- Soit par des grillages galvanisés ou verts (éventuellement doublés d'une haie) et comportant, ou non, un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits (sauf mur de pierre maintenu en l'état).

Les murs et clôtures existantes peuvent être prolongés à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.)

Le portail ou l'entrée devront respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT

Hauteur maxi : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,50 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux.

Ils doivent être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).

Article UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article :

- la superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre, la définition de la surface de plancher hors oeuvre est celle donnée par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme.

1. Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON et 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 450 m² de SHON
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.

- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON

- **Pour les constructions à usage artisanal :**
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

- **Pour les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes :**
 - 1 place de stationnement par chambre.

- **Pour les restaurants ou les bars**
 - 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - 1 place de stationnement pour 4 places assises.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle sont soumis les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

3. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

4. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur doit réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de **300 mètres** du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L.332.7.1 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal, ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article Uc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Pour les lotissements de 10 lots et plus, et pour les opérations d'habitat de plus de 1000 m² SHON, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 5% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le COS n'est pas défini pour les constructions ou installations de service public

14.2. Dans les autres cas :

Le COS est fixé à 0.35

Exemple : Calcul de la S.H.O.N. (surface hors œuvre nette)

Pour un COS = 0,35 : si terrain = 800 m²

S.H.O.N. = 800m² x 0,35= 280 m²

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

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

CARACTERE DES SECTEURS UD (pour information)

Les secteurs **UD** sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat groupé, jumelé ou individuel, les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

Toute opération d'habitat de plus de 5000m² de SHON devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (rappel SCOT)

Toute opération d'aménagement significative à l'échelle de la commune, comportera au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

On distingue :

- un sous-secteur indicé « UD1 » soumis à une orientation d'aménagement (cf pièce n° 3 du P.L.U.).
 - un sous-secteur indicé « UDi » : secteur d'assainissement individuel, conforme aux réglementations en vigueur

 - les secteurs concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle, repérés au plan de zonage et pour lesquels il faut se référer à l'étude PIZ placée en annexe du rapport de présentation du PLU.
- Pour information la commune est concernée par 3 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice 1, 2, 3 correspondant à l'importance du risque (faible, moyen, fort):
- Inondations : classement en I
 - Crues torrentielles : classement en T
 - Glissements de terrain : classement en G

Repérage des entrées de ville (rappel):

(La RD 923 est une voie classée à grande circulation).

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

Les constructions à usage agricole

Les bâtiments industriels

Les bâtiments commerciaux et établissements artisanaux, nuisants pour l'environnement

Les bâtiments d'élevage ou de gardiennage des animaux, à destination commerciale.

Les entrepôts et dépôts de toute nature

La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation (carrières...)

Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

Les aires destinées au camping et au caravanning

Les habitations légères de loisirs

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances sonores, olfactives et visuelles

Les installations et constructions techniques, leur surélévation et la modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF...) pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB>50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

Les installations et constructions techniques, leur surélévation et la modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

En sous secteur UDi toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement individuel, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

En secteur UD1 l'aménagement et les accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n°3 du P.L.U.).

L'agrandissement des installations existantes soumises à autorisation ou à déclaration si le projet envisagé a également pour effet de réduire la gêne ou le danger.

Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

En cas de présence d'un cours d'eau, les constructions sont autorisées sous condition d'être implantées à 10 mètres minimum du sommet des berges de ce cours d'eau.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-avant ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les périmètres d'étude du PIZ :

Dans les secteurs repérés en « z » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

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

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement. La plate-forme (chaussée + accotement) de ces voies ne pourra être inférieure à 4,50m. Pour les opérations d'habitat et les lotissements, de plus de 10 logements ou lots, la plate-forme de ces voies ne pourra être inférieure à 6,00m.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

En secteur UD1 l'aménagement et les accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n°3 du P.L.U.).

Article UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans les secteurs indicés en « i » :

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, intégrant un dispositif permettant la mise en place immédiate ou ultérieure d'une cuve de récupération de l'eau (à réaliser selon l'**arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments**, en fonction de la destination des eaux pluviales récupérées) avant d'être raccordées au réseau public d'évacuation.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Mêmes dispositions que ci-dessus hors raccordements au réseau public d'évacuation et le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

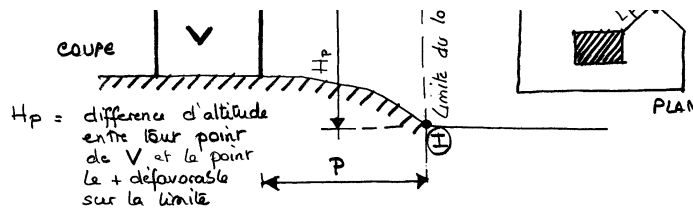
5. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Article UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome (UDi), qui devra être conforme à la réglementation en vigueur.



H_p = différence d'altitude
entre leur point
de V et le point
le + défavorable
sur la limite

P = Implantation par rapport à la limite (prospect)

$$P = \frac{H_p}{2}$$

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales hors agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les routes départementales en agglomération, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) sans descendre en dessous de :
 - 8 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales en agglomération;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra réduire le recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (lignes HTB..).

Une tolérance de 1,00 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels ou bow-window, les pergolas et les corniches.

V2 : il s'agit du volume défini par la toiture

V_1 V_2 D $D_{\text{mini}} = 0.70 \text{ m}$

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- NON
- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
 - Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriel, les pergolas et les corniches.

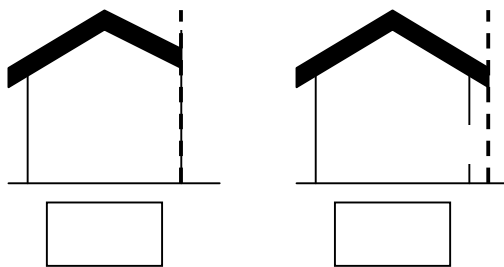
2. Annexes

Les annexes de l'habitation (>20m²) telles que garage, abri ... seront intégrées dans le volume principal, ou traitées en extension, ou accolées au volume principal.

Les annexes de moins de moins de 20m² de SHOB peuvent s'implanter librement.

- Cependant, en cas de construction en limite séparative leur hauteur devra être inférieure à 4,00 mètres hors tout et 2,50 mètres au point le plus proche de la limite séparative.

Pour une implantation en limite : afin de préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Les piscines devront être établies à 3 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture ainsi que le point le plus haut de la construction, et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture ainsi que le point le plus haut de la construction, et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

- Hauteur : 5,5 m à l'égout de toiture et 8 m hors tout.

Pour les annexes isolées, la hauteur est limitée à 4,00 mètres hors tout et à 2,50 mètres à l'égout de toit au point le plus proche de la limite.

Les annexes en toiture terrasse ne peuvent dépasser 1,40 m par rapport au terrain naturel ou aménagé.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées en annexes du PLU, pourront déroger à ces règles de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article seront adaptées (pentes de toit, aspect des matériaux...

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas et abris de piscines.

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.

Aspect des constructions

• **Aspect des façades**

Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons...
- aspects et couleurs des enduits ;

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est autorisée.

Cependant, les constructions d'aspect fustes sont interdites.

Les constructions d'architecture et d'aspect non adaptés à leur environnement et à la région sont interdites.

Aspect des toitures :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile dans les tons gris ardoise, rouges ou bruns ou selon la dominante locale de couleur. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel couvert en lauze, en privilégiera cet aspect.

Les matériaux d'aspect ondulé sont interdits.

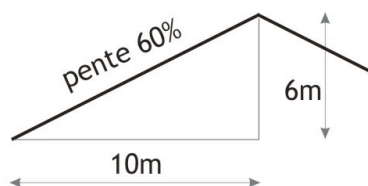
Voie

Garage• Pentes et volumétrie :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre 40% et 70%.

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 60%



L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles.

En cas d'extension du bâti existant, les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante.

Les toitures des annexes de moins de 12m² de SHOB peuvent être réalisées avec une pente de toit plus faible que le toit principal.

- Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal. Les oppositions de faîtage sont autorisées pour les plus petites parties de la construction
- Débords de toiture :

Ils devront être proportionnés au volume de la construction

En cas de construction neuve et d'extension : 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de SHOB).

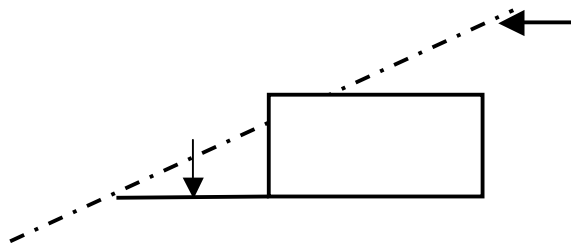
En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

• Toiture terrasse :

Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si :

- elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (SHOB inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés.

Dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand la construction est implantée dans la pente et liée directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).

• Capteurs solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés (s'ils sont placés en toiture ils devront être intégrés).

• Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison de une unité par 20m² de toiture.

Pour les annexes ou constructions isolées du bâtiment principal

La construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux (hormis pour les constructions de moins de 12m²).

II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les exhaussements et affouillements devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalinge des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées :

- ❖ Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 3.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Hors la marge des 3 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

Les dispositions relatives aux mouvements de terre ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Pour les bâtiments d'activités

Les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés. Les dépôts doivent être clos et couverts.

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LEUR ASPECT

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

Implantation des clôtures :

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait 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 de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum, doivent être constituées par des grillages galvanisés ou verts (éventuellement doublée d'une haie) et comportant ou non un mur bahut de 0,50 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

Les murs et clôtures existantes peuvent être prolongés à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.)

Le portail ou l'entrée devront respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT

Hauteur maxi : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,50 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux.

Ils doivent être réalisés :

- c) suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- d) en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).

Article UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre (soit 25 m² environ)

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON et 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 450 m² de SHON
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage artisanal :**
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- **Pour les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes :**
 - 1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
 - 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - 1 place de stationnement pour 4 places assises.

2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de **300 mètres du premier** et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L.332.7.1 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal, ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Pour les lotissements de 10 lots et plus, et pour les opérations d'habitat de plus de 1000 m² SHON, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 5% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

En UD1 l'aménagement et les accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n°3 du P.L.U.).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le COS n'est pas défini pour les constructions ou installations de service public

14.2 Dans les autres cas :

Le COS est fixé à 0.20 en UD et 0,25 en UD1

Exemple : Calcul de la S.H.O.N. (surface hors œuvre nette)

Pour un COS = 0,20 : si terrain = 800 m²

S.H.O.N. = 800m² x 0,20 = 160 m²

CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UE

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

CARACTERE DES SECTEURS UE (pour information)

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, techniques ou commerciales, les services et les équipements publics et collectifs, ainsi que leur changement de destination compatible avec la destination de la zone.

Pour information :

1. Le secteur concernant le site des « ALLUS » sous l'emprise de l'ancienne propriété d' « EKA CHIMIE » et les terrains voisins classé en UEz autorise la construction de locaux de stockage ou l'aménagement de parkings s'ils n'ont pas d'impacts sur les sols et sous-sols.

2. Les secteurs concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle, repérés au plan de zonage et pour lesquels il faut se référer à l'étude PIZ placée en annexe du rapport de présentation du PLU.

Pour information la commune est concernée par 3 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice 1, 2, 3 correspondant à l'importance du risque (faible, moyen, fort):

- Inondations : classement en I
- Crues torrentielles : classement en T
- Glissements de terrain : classement en G

Repérage des entrées de ville (rappel):

(La RD 923 est une voie classée à grande circulation).

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux de gardiennage et logements de fonction définis à l'article 2 suivant
- Les exhaussements ou les affouillements de sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou d'hébergement d'animaux
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravaning
- Tout remblai ou construction dans les marges d'isolement des cours d'eau
- Toute construction dans le recul d'inconstructibilité portant sur une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 923 en dehors des espaces urbanisés de la commune identifiés aux plans de zonage.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone et que ces constructions n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.

Les installations et constructions techniques, leur surélévation et la modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF...) pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Un seul local de gardiennage par bâtiment à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activités et qu'il ne dépasse pas 10% de la SHON totale, dans la limite de 40 m² de SHON.

Pour l'hébergement hôtelier, les logements liés et nécessaires à l'activité sont autorisés dans le bâtiment d'activités et dans la limite de 20% de la SHON totale sans dépasser 90 m² de SHON.

Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal

Les constructions, extensions, aménagements ou transformations destinés à des installations classées seront admises si, par leur situation, leur taille ou leur destination, elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement, la salubrité, la tranquillité et la sécurité publique.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

La construction de locaux de stockage ou l'aménagement de parkings s'ils n'ont pas d'impacts sur les sols et sous-sols.

Dans les périmètres d'étude du PIZ :

Dans les secteurs repérés en « z » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB>50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

1. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'accès aux lots doit se faire exclusivement à partir des voiries intérieures à la zone réalisée à cet effet sans gêner la circulation assurée par ces voies. Pour les voies secondaires dans le cas de desserte en impasse une aire de retournement camion devra être aménagée (aux normes en vigueur).

2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

4. Chaque parcelle disposera d'un seul accès sur la voie publique, d'une largeur minimale de 5 mètres et maximum de 8 mètres. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Cependant, des accès jumelés pourront être mis en place lorsque cette disposition profitera aux utilisateurs et surtout à l'esthétique des abords. Dans ce cas, des adaptations à l'article 3 ci-dessus sont envisageables.

5. Les accès seront aménagés pour offrir toutes les garanties de bonne circulation dans tous les sens

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur la voie soit assurée.

Les portails d'entrée seront réalisés de telle sorte que les véhicules légers devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur les voies de circulation.

Le stationnement des véhicules utilitaires, du personnel et visiteurs sera prévu à l'intérieur de chaque parcelle.

2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise minimum de la plate-forme (chaussée + accotement) est de 6 m.
- Les voies privées desservant plus de 3 constructions et se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes est obligatoire.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les prescriptions suivantes devront être respectées suivant la nature des rejets :

a) Eaux résiduaires usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet. Les eaux industrielles polluées seront obligatoirement évacuées dans les collecteurs des eaux usées après avoir été traitées et neutralisées avant rejet. Le rejet est subordonné à une convention d'autorisation.

b) Eaux de refroidissement non usées

Elles pourront être rejetées dans le réseau eaux pluviales, après avoir été refroidies si leur température est trop élevée.

c) Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, intégrant un dispositif permettant la mise en place immédiate ou ultérieure d'une cuve de récupération de l'eau (à réaliser selon l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, en fonction de la destination des eaux pluviales récupérées) avant d'être raccordées au réseau public d'évacuation.

d) Eaux de ruissellement

Dans le cas de parking très important, il pourra être imposé un traitement de surface absorbant pour soulager les réseaux.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement seront assimilées à des eaux usées résiduaires et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

Les eaux de ruissellement provenant de stockages ou d'aires extérieures de travail seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales si aucun risque de pollution n'est possible.

e) Eaux industrielles polluées

Elles seront obligatoirement évacuées dans les collecteurs d'eaux usées de la zone après avoir été traitées et neutralisées avant rejet, conformément aux instructions et règles en vigueur, particulièrement pour des établissements classés. Le rejet est subordonné à une convention d'autorisation.

3. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

4. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Généralités

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales (site hors agglomération) : 75 mètres par rapport à l'axe
- pour les routes départementales en agglomération, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à **5 mètres** de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Dans le cas général, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle, sauf les balcons et débords de toit, dans la limite de 1m, au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (lignes HTB..).
2. Ces dispositions s'appliquent également aux dépôts ou stockage à l'air libre, sauf en cas d'aménagement et de construction simultanée.

Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
 - Dans le cas d'implantation le long d'un cours d'eau ou canal : le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau sans être inférieur à 10 m par rapport aux berges du cours d'eau.
 - Dans le cas d'implantation le long d'une piste cyclable, les constructions devront être implantées à une distance de 10 m.
3. Mitoyenneté multiple : si plusieurs propriétaires souhaitent se regrouper pour la réalisation d'un seul ouvrage fractionnable, il est autorisé de construire sur plusieurs parcelles contiguës sous réserve d'une maîtrise d'œuvre unique et en une seule campagne de construction.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70 % du terrain d'assiette.

Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).

La hauteur est mesurée en :

- Hauteur hors tout au point le plus haut, et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- Hauteur hors tout au point le plus haut, et le terrain naturel dans le cas contraire.

La hauteur ne doit pas excéder 12 m.

Les ouvrages techniques et autres superstructures sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles de hauteur.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article seront adaptées (pentes de toit, aspect des matériaux...

Pour information :

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas et abris de piscines.

1. Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
3. Toutes constructions, garages et locaux professionnels sont soumis aux règles d'architecture suivantes : Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
4. Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Couleur et aspect :

Les teintes seront pastel ; les couleurs vives ou primaires seront limitées aux détails et éléments structurants et ponctuels.

Façades : elles devront présenter un aspect fini et soigné

Hormis pour les parties d'aspect « verre » les matériaux ne seront pas réfléchissants, les imitations ou emplois de matériaux bruts sont interdits (sauf cas d'architecture recherchée ; béton brut, étude du traitement des façades...)

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est autorisée.

Cependant, les constructions d'aspect fustes sont interdites.

Aspect toitures :

Les toitures peuvent être réalisées librement.

Hormis pour les toitures terrasses, les matériaux de couverture seront d'aspect tôle prélaquée plate de teinte mate et de couleur grise (les couvertures ondulées sont interdites).

Abords des constructions :

En cas de stockage extérieur de matériaux, ceux-ci devront être dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

Capteurs solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés (s'ils sont placés en toiture ils devront être intégrés).

Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

II -DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalaage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Pour les bâtiments d'activités

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalaage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus.

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

En application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

Les clôtures

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 2.00 m.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions d'intérêt général.

La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).

Les entrées et position des clôtures

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique :

Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait 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 de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et toutes opérations de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, sous réserve des dispositions minimales suivantes concernant les véhicules légers :

- pour les constructions à usage commercial
1 place de stationnement pour 30 m² de SHON pour les commerces de moins 500 m² de SHON, et une place par 25 m² au-dessus.
- pour les établissements industriels et artisanaux
Indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :
 - une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette
 - une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services
Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- pour les hôtels et restaurants
Une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base de calcul
- Pour les constructions à usage de logements de fonction :
1 place de stationnement.

Les normes ne sont pas cumulatives.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle sont soumis les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Article UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées.

Les marges de recul et d'isolement, même si elles sont réservées à du stationnement, devront, sous réserve du respect des consignes de sécurité, réserver des surfaces destinées à être engazonnées et plantées de buissons d'ornement ou d'arbustes.

Les parcs de stationnement en plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Un soin particulier sera apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection, période) à leur entretien et leur propreté ; ces plantations devront être réalisées dans l'année qui suit la construction des bâtiments.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS n'est pas réglementé sauf pour les hôtels. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13
- Le COS est limité à 0,35 pour les hôtels
 - Pour les locaux de gardiennage, la SHON est limitée à 10% de la SHON totale sans pouvoir dépasser 40 m² de surface hors œuvre nette
- Pour l'hébergement hôtelier, la SHON des logements de fonction est limitée à 20% de la SHON totale sans pouvoir dépasser 90 m² de SHON.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UL

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

CARACTERE DES SECTEURS UL

Les secteurs **UL** sont des secteurs destinés à recevoir des installations privées ou publiques, de loisirs, sportives, culturelles, culturelles ou touristiques ainsi que les équipements, les services, les activités qui y sont liés.

Ils permettent également l'adaptation, l'extension et le changement de destination des constructions existantes.

On distingue les sous secteurs suivants :

- Les secteurs indicés en « z » **ULz** : soumis en tout ou partie à un risque d'origine naturelle pour lesquels des prescriptions figurant au « PIZ - plan d'indexation en z » s'appliquent.

Pour information la commune est concernée par 3 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice 1, 2, 3 correspondant à l'importance du risque (faible, moyen, fort):

Inondations : classement en I

Crues torrentielles : classement en T

Glissements de terrain : classement en G

Repérage des entrées de ville (rappel):

(La RD 923 est une voie classée à grande circulation).

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors du site alloué
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de l'hébergement touristique et des logements de fonction compatibles avec les destinations de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (carrières..)
- Toutes formes de lotissements.
- La cession d'emplacements, relative à des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de toute nature
- Les bâtiments de bureaux

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les logements de fonction s'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone et limités à un logement par bâtiment. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment principal et ne doit pas dépasser 150 m² de SHON
2. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale

3. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
4. Les installations, constructions ou équipements à vocation commerciale ou de services à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation du secteur.
5. Les constructions à usage d'hôtellerie - restauration et les installations de camping ou de caravaning à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation touristique du secteur.
6. Les habitations légères de loisirs y compris sous forme de P.R.L. (parc résidentiel de loisirs), s'il s'agit d'une exploitation sous forme de gestion hôtelière, dans le cadre d'une réalisation homogène par tranche minimum de 10 installations.
7. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.

Dans les périmètres d'étude du PIZ :

Dans les secteurs repérés en « z » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

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

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, intégrant un dispositif permettant la mise en place immédiate ou ultérieure d'une cuve de récupération de l'eau (à réaliser selon l'**arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments**, en fonction de la destination des eaux pluviales récupérées) avant d'être raccordées au réseau public d'évacuation.

Eaux de ruissellement

Dans le cas de parking très important, il pourra être imposé un traitement de surface absorbant pour soulager les réseaux.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des parkings ou activités des établissements seront assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

Les eaux de ruissellement provenant de stockages ou d'aires extérieures de travail seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales si aucun risque de pollution n'est possible.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

5. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Article UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales hors agglomération : 75 mètres par rapport à l'axe
- pour les routes départementales en agglomération, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à **5 mètres** de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra aggraver le recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

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

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Les piscines devront être à 3 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite du sommet des berges des cours d'eau.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information :

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article seront adaptées (pentes de toit, aspect des matériaux...)

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas et abris de piscines.

Toutes les constructions sont soumises aux règles d'architecture suivantes :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Couleur et aspect :

Les couleurs vives ou primaires sont autorisées, les détails et éléments structurants devront être mis en valeur.

Aspect toitures :

Les toitures peuvent être réalisées librement.

Capteurs solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés (s'ils sont placés en toiture ils devront être intégrés).

Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.

II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les exhaussements et affouillements devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalinge des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées :

Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 3.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Hors la marge des 3 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel (hormis pour le cas d'un accès garage enterré).

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

En application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

1) Les clôtures

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait 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 de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

2) Les entrées et position des clôtures

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Article UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

2. Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de services :

1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

1 place de stationnement pour 6 m² de surface de SHON

Pour les équipements collectifs et installations diverses autorisées :

Le nombre d'emplacements sera adapté au mode de fonctionnement propre à la réalisation projetée.

Pour les logements autorisés à l'article UL2 :

1 place de stationnement pour 50 m² de SHON

1 place par 20m² pour l'hébergement collectif.

12.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

Les plantations le long des clôtures ou nécessaires aux aires de jeux et de loisirs, seront composées d'essences variées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS n'est pas réglementé, sauf pour les hôtels. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles **UL3** à **UL13**
- Pour les hôtels, le COS est de 0.35.

- Titre II -

Dispositions applicables aux zones AU

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AU « strict »

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

CARACTERE DU SECTEUR AU « strict » (pour information)

Le secteur AU « strict » est un secteur à caractère naturel de la commune réservé à l'urbanisation future. Le secteur AU « strict » définit un secteur à la périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant, sont en projet ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dès la réalisation de ces équipements, leur ouverture à l'urbanisation sera alors subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

On distingue :

- les secteurs concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle, repérés au plan de zonage et pour lesquels il faut se référer à l'étude PIZ placée en annexe du rapport de présentation du PLU.

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur AU « strict », toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AU « strict » sont admises :

1. Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
2. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des constructions et des installations autorisées dans la zone

Risques naturels et PIZ :

Dans les secteurs repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles AU 3 à AU 13

Il n'est pas prévu de règles particulières.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Articles AU 14

Sans objet

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AUD

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

CARACTERE DES SECTEURS AUD (pour information)

Situés au sein des espaces urbanisés de la commune (cf. plan de zonage du PLU), les secteurs AUD sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Repérage des entrées de ville (rappel):

(La RD 923 est une voie classée à grande circulation).

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

La zone AUD1 des Granges étant répertoriée au titre des **opérations significatives** à l'échelle de la commune, elle devra comprendre, en application du S.CO.T. de Métropole Savoie, un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (art L123-2.b)

De plus, toute opération d'habitat de plus de 5000m² de SHON devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

On distingue les secteurs suivants :

- Les secteurs AUD1 « Les Granges », AUD « Sous la cure ».

Ces zones sont destinées à recevoir de l'habitat, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées. Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ouvrable sous le mode opératoire suivant : aménagement global

Dans ces secteurs, les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées dans le règlement.

De plus elles sont indicées en « z » et devront prendre en compte les prescriptions du PIZ.

- Les secteurs indicés en « z » pour lesquels des prescriptions figurant au « PIZ - plan d'indexation en z » s'appliquent.

Pour information la commune est concernée par 3 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice 1, 2, 3 correspondant à l'importance du risque (faible, moyen, fort):

- Inondations : classement en I
- Crues torrentielles : classement en T
- Glissements de terrain : classement en G

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article AUD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

Dans les secteurs AUD, les occupations et utilisations interdites sont respectivement celles contenues dans le règlement des secteurs UD.

Toute opération au « coup par coup » ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements est interdite.

Article AUD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans les secteurs **AU** « indicés », (AUD) sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble à la condition que :

- le programme concerne la totalité dudit secteur
- de prendre en compte les dispositions du SCOT dans l'« opération significative » suivante : AUD1 des Granges

Dans le secteur **AUD1** « des Granges » (opération significative identifiée selon le S.CO.T de Métropole Savoie), l'article L123-2.b du Code de l'urbanisme portant sur la mixité sociale s'applique : les opérations sont réalisables si elles comportent 20% de logements sociaux

L'aménagement des secteurs AUD1 « Les Granges » et AUD « sous la Cure » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement

Dans les secteurs **AU** « indicés » et en dehors d'une opération d'ensemble, sont admis :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des installations autorisées dans la zone

Dans les périmètres d'étude du PIZ :

Dans les secteurs repérés en « z » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article AUD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès et voirie

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En ce qui concerne les secteurs AUD1 « Les Granges » et AUD « sous la Cure » l'aménagement et les accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n° 3 du P.L.U.).

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article AUD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le traitement des effluents des constructions doit être réalisé de façon groupée avec un raccordement unique au réseau public.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Evacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, intégrant un dispositif permettant la mise en place immédiate ou ultérieure d'une cuve de récupération de l'eau (à réaliser selon l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, en fonction de la destination des eaux pluviales récupérées) avant d'être raccordées au réseau public d'évacuation.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux et un pré-traitement.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

5. Déchets

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

4. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Article AUD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AUD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Généralités

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

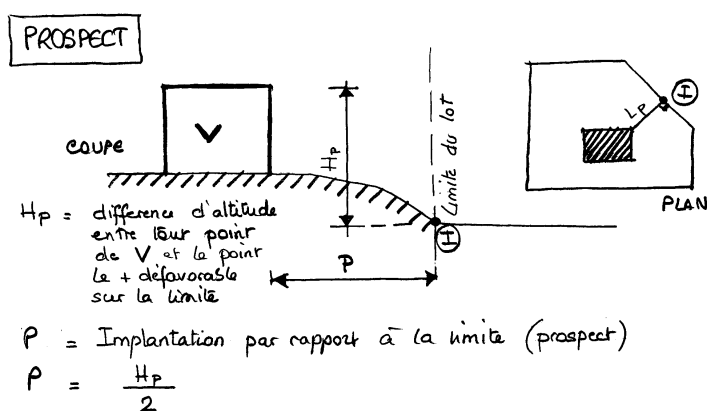
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions suivantes s'appliquent sur l'ensemble du périmètre de la zone.

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

1. pour les routes départementales hors agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe
2. pour les routes départementales 10 mètres par rapport à l'axe
3. pour les voies communales il sera fait application de la règle $H=P$



- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Article AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

Les dispositions suivantes s'appliquent sur l'ensemble du périmètre de la zone.

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans le règlement du secteur UD

Article AUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article AUD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AUD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

En AUD et AUD1, La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture ainsi que le point le plus haut de la construction, et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture ainsi que le point le plus haut de la construction, et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

- Hauteur : 6 m à l'égout de toiture et 10 m hors tout.

Pour les annexes isolées : 2,50 m à l'égout de toiture au point le plus proche de la limite séparative et 4,00 m hors tout.

Les annexes en toiture terrasse ne peuvent dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel ou aménagé.

Les ouvrages techniques et autres superstructures sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées en annexes du PLU, pourront déroger à ces règles de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Article AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans le règlement du secteur UD.

Article AUD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans le règlement du secteur UD.

Article AUD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être plantés et engazonnés.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Pour les lotissements de 10 lots et plus, et pour les opérations d'habitat de plus de 1000 m² SHON, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 5% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

En ce qui concerne les secteurs AUD1 « Les Granges » et AUD « sous la Cure » l'aménagement et les accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n°3 du P.L.U.).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS n'est pas défini pour les constructions ou installations de service public.
2. Dans les secteurs AUD1 et AUD le COS est fixé à 0,30

Le COS n'est pas applicable :

- aux équipements publics
- aux constructions ou aménagements des bâtiments à vocation publique (scolaires, sportifs, sanitaires ou hospitaliers), ni aux équipements publics d'infrastructure ;

- Titre III -

Dispositions applicables aux zones A

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE (pour information)

Il s'agit des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou naturel des terres et correspondant à des terres agricoles où demeure l'enjeu de préservation d'espaces ouverts et accessibles.

On distingue :

- Un secteur agricole à forte valeur paysagère indicé « n » sans aucune constructibilité

Le site agricole est tangenté à l'ouest par la voie ferrée. De ce fait les prescriptions acoustiques liées à cette infrastructure ne peuvent s'appliquer.

Pour information la commune est concernée par 3 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice 1, 2, 3 correspondant à l'importance du risque (faible, moyen, fort):

- Inondations : classement en I
- Crues torrentielles : classement en T
- Glissements de terrain : classement en G

Toute nouvelle construction en zone agricole devra faire l'objet d'études complémentaires prenant en compte les risques naturels sur ces sites non concernés par le « PIZ ».

Repérage : Les bâtiments abritant des animaux sont repérés au plan de zonage par un symbole (petite vache)

Repérage des entrées de ville (rappel):

(La RD 923 est une voie classée à grande circulation).

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

POUR INFORMATION : réciprocité des reculs autour des bâtiments d'élevage repérés au plan

L'article L.111.3 du Code Rural précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Les dispositions de la « loi relative au développement des territoires ruraux » s'appliquent.

La commune dispose d'une **réglementation des boisements** (AP du 08/07/1969 au titre de l'article L1261 du code rural).le règlement et un extrait des plans est placé en annexe du rapport de présentation. **On distingue aux plans des zones vertes et des zones jaunes.** La réglementation diffère pour les reculs : soit interdiction de semis et plantations d'essences forestières sur une bande de 20 et 25m/fonds voisins effectivement cultivés, exceptionnellement et respectivement sur une bande de 4m et 8m le long des ruisseaux, fossés, canaux repérés en bleu, et de 8m seulement le long du Coisetan et du Lac de Ste Hélène repérés en rouge.

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Toute construction autre qu'à destination agricole hormis celles autorisées à l'article A2
- Toute construction dans le recul d'inconstructibilité portant sur une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 923 classée voie à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune identifiés aux plans de zonage.
- Dans le cadre de la protection et de la gestion de la forêt toute construction est interdite à moins de 40 à 50 mètres des lisières.
- En sous secteur An, correspondant à des secteurs de protection (paysage, ...) toutes les occupations et utilisations du sol ou aménagements sont interdits hormis les dispositions concernant les constructions et installations, ouvrages ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors secteurs An, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (y compris les constructions en tunnels), à condition que leur implantation corresponde à une nécessité de fonctionnement agricole et que leur localisation ne porte pas atteinte au site ni à l'environnement

La construction (une seule) et l'extension des habitations principales des agriculteurs exploitants, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et que leur implantation corresponde à une nécessité de fonctionnement agricole, et de ne pas dépasser 160m² de S.H.O.N.

Dans le cadre de la diversification agricole, les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants ou sur les lieux de l'exploitation.

Les aménagements, constructions, installations, équipements et ouvrages s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone

La reconstruction en cas de sinistre

Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone et que ces constructions n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage

Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des installations autorisées dans la zone

Les habitations situées dans la bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée classée en axe bruyant de « catégorie 3 » (arrêté préfectoral du 25 juin 1999) sont autorisées si elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique.

Les installations et constructions techniques, leur surélévation et la modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF) pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB>50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

Risques naturels :

Les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles prennent en compte les risques naturels (inondation, glissements de terrain... études ponctuelles à réaliser par BET), les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation ne s'appliquant pas en zone A.

En secteur An : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de réseau notamment et sous réserve 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès et voirie

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Zones non desservies : en l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, viticoles...) ne peuvent être rejetés au réseau public ou au milieu naturel sans faire l'objet d'un traitement approprié et une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, intégrant un dispositif permettant la mise en place immédiate ou ultérieure d'une cuve de récupération de l'eau (à réaliser selon les normes en vigueur en fonction de la destination des eaux pluviales récupérées) avant d'être raccordées au réseau public d'évacuation.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Mêmes dispositions que ci-dessus hors raccordements au réseau public d'évacuation et le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

4.5. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières

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

1. Généralités

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales hors agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les routes départementales en agglomération, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal, d'exploitation ou d'habitation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$), avec un minimum de 4 m.

Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (lignes HTB..)

Sauf dans les cas suivants :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel ou aménagé à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Pour les habitations :

La hauteur à l'égout de toiture des constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, occupations et utilisations du sol :

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Pour information :

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article seront adaptées (pentes de toit, aspect des matériaux...)

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

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

- ❖ Pour le bâtiment d'habitation (de l'exploitant agricole) : le corps de règles de l'article UD11 s'applique.

❖ **Pour les bâtiments d'exploitation, les règles suivantes s'appliquent :**

- Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et à l'environnement.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.
- Les dépôts doivent être clos et couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

Façades :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- **Couleurs :**
L'utilisation de teintes vives et claires, y compris le blanc, est interdite pour les enduits, peinture et bardages
Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel. L'utilisation de matériaux d'aspect bois en façade sera privilégiée. Les parties bois seront de teinte bois naturel ou de teinte sombre.
Des adaptations pourront être admises pour des raisons architecturales.

Menuiseries :

- Le blanc est interdit.
- Les garde-corps seront en bois, de forme simple peu ouvragée

Toitures :

- Matériaux plans dans les tons gris ardoise, rouges ou bruns ou selon la dominante locale de couleur (hormis pour les constructions « tunnels »).
- Les couvertures de toiture ondulées sont interdites.
- Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si :
 - elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale et sont intégrées au site et à l'environnement bâti ou naturel.
 - elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (SHOB inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages ou locaux enterrés.
- **Pentes de toit :**
Hormis pour les « constructions en tunnels » et les toitures terrasses, les toitures doivent être réalisées à deux pans minimum inclinés avec un minimum de 30 %.
En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.
- **Capteurs solaires :**
Les panneaux solaires sont autorisés (s'ils sont placés en toiture ils devront être intégrés).
- Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction sans être inférieurs à 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de SHOB).

Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

Formes et volumes :

Des adaptations peuvent être envisagées dans le cadre de projets présentés avec une recherche architecturale justifiée

Pour les constructions publiques ou d'intérêt général

Des adaptations aux dispositions architecturales précédentes pourront être admises ou prescrites.

Pour les constructions d'aspect bois :

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est autorisée.

Cependant, les constructions d'aspect fustes sont interdites.

Stockage et abords des constructions :

En cas de stockage extérieur de matériel, matériaux ou effluents agricoles, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les mouvements de terre, situés dans les marges d'isolement, sont limités à + ou - 1 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et aménagements devront être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les terrains devront être plantés et engazonnés.

Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

I - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES

En application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.50 m.

Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait 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 de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

L'unité de chaque site doit prévaloir sur les expressions individuelles.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant

Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction et les délaissés de terrains (talus, pentes...) doivent être plantés, aménagés, engazonnés, et entretenus.

Les plantations en clôtures seront composées d'essences variées.

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage..) doivent être préservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) des habitations autorisées est limitée à 160 m².

- Titre IV -

Dispositions applicables aux zones N

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE (pour information)

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par leur caractère d'espaces naturels protégés (sites Natura 2000, Z.N.I.E.F.F...) soit du fait de l'existence d'une exploitation forestière.

Repérage des entrées de ville (rappel):

La RD 923 est une voie classée à grande circulation.

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

On distingue les secteurs suivants :

- Les secteurs Ns : sites ou zones naturelles protégées (Site Natura 2000, ZNIEFF, tourbière)
- Le secteur NL : site recevant les équipements sportifs, touristiques ou de loisirs sans construction.
- Le secteur N1 : sites correspondant d'une part la station d'épuration à lits macrophytes à Villarbet et d'autre part le cimetière au chef-lieu.
- Les secteurs « Nu » correspondant à des écarts d'urbanisation : secteurs d'habitat isolé où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension) et où toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
- les secteurs repérés en « z » : les prescriptions figurant au « PIZ - plan d'indexation en z » s'appliquent :

Pour information la commune est concernée par 3 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice 1, 2, 3 correspondant à l'importance du risque (faible, moyen, fort):

- Inondations : classement en I
- Crues torrentielles : classement en T
- Glissements de terrain : classement en G

La commune dispose d'une **règlementation des boisements** (AP du 08/07/1969 au titre de l'article L1261 du code rural). le règlement et un extrait des plans est placé en annexe du rapport de présentation. **On distingue aux plans des zones vertes et des zones jaunes.** La réglementation diffère pour les reculs : soit interdiction de semis et plantations d'essences forestières sur une bande de 20 et 25m/fonds voisins effectivement cultivés, exceptionnellement et respectivement sur une bande de 4m et 8m le long des ruisseaux, fossés, canaux repérés en bleu, et de 8m seulement le long du Coisetan et du Lac de Ste Hélène repérés en rouge.

Toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Dans le cadre de la protection et de la gestion de la forêt toute construction est interdite à moins de 50 mètres des lisières (hormis N1).
- Toute extension (hors Nu) ou construction nouvelle
- Les annexes (sauf en Nu) ou abris isolés
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les installations de camping et de caravaning et les habitations légères de loisir (H.L.L.).

En particulier :

Dans les sites repérés en Ns (Natura 2000) ou zones naturelles protégées (ZNIEFF...) et identifiés au PLU, afin de préserver l'intégrité de ces sites, tout aménagement ou construction sont interdits sauf ceux liés à une gestion écologique justifiée. Tout changement de l'occupation du sol néfaste au caractère des zones de marais, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement.

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

Dans les secteurs N, N1 et Nl

- Les travaux et mouvements de sol s'ils sont liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel ou rendus nécessaires par les activités autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les installations techniques si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- EN N1, les aménagements, constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du site, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ns :

- Les installations, travaux et mouvements de sol s'ils sont liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.
- En zone Ns sur les abords sud du lac de Sainte Hélène seuls les travaux d'entretien sont autorisés

Dans les secteurs Nu :

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone
- Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions ou installations autorisées
- Les annexes isolées sont autorisées si elles sont réalisées sur un même îlot de propriété que la construction existante.
- La réhabilitation, l'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes sous les conditions suivantes :
 1. dans le volume (sans limite de SHON) en secteurs Nu
 2. en extension limitée du bâtiment existant, dans la limite de 40 % de la SHON existante et de 100 m² maximum de SHON nouvelle (extension non renouvelable) en secteur Nu

Toute constructibilité est liée à la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Hors Ns et en dehors de la bande des 10 m de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à des opérations de valorisation écologique du milieu naturel ou nécessaires à la réalisation d'aménagements de surface, de constructions ou installations compatibles avec la destination de la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de réseau notamment à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les installations et constructions techniques, leur surélévation et la modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF) si elles répondent à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB>50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

Risques naturels :

Les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles prennent en compte les risques naturels (inondation, glissements de terrain... études ponctuelles à réaliser par BET), les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation ne s'appliquant pas en zone N.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès et voirie

1. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

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

5. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Zones non desservies : en l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé.

- Eaux usées

Si assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci :

Il est admis un dispositif d'assainissement autonome, adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme au schéma directeur d'assainissement ou aux réglementations en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

- Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.
Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

- Déchets

Il n'est pas prévu de règles particulières

- Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Dans les sites repérés en Nu, toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Articles N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières

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

1. Généralités

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales hors agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les routes départementales en agglomération, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à **5 mètres** de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Articles N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou extension autorisée (Nu) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.

2. Annexes en Nu :

Les annexes de l'habitation (>20m²) telles que garage, abri ... seront intégrées dans le volume principal, ou traitées en extension, ou accolées au volume principal.

Les annexes de moins de moins de 20m² de SHOB peuvent s'implanter librement.

- Cependant, en cas de construction en limite séparative leur hauteur devra être inférieure à 4,00 mètres hors tout et 2,50 mètres au point le plus proche de la limite séparative.

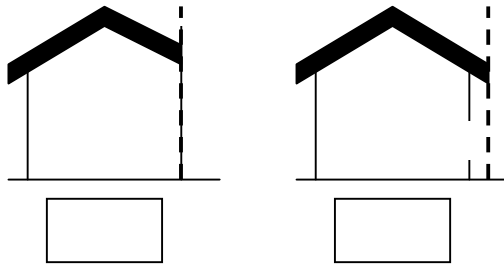
V2 : il s'agit du volume défini par la toiture

V_1 V_2 D $D_{\text{mini}} = 0.70 \text{ m}$

Dans ce cas et pour une implantation en limite : afin de préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.

NON

OUI



Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau

Une bande de 50m de large non constructible devra être maintenue entre toute nouvelle construction et la lisière des zones boisées.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nu :

Les hauteurs relatives (à l'égout de toiture) et maximales (hauteur totale) des extensions devront être proportionnées et inférieures aux hauteurs correspondantes de la construction existante.

Pour les annexes autorisées :

La hauteur à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à 2,5 m.

Au delà de l'aplomb de la limite séparative, la hauteur hors tout ne peut excéder 4,00 m.

Les annexes en toiture terrasse ne peuvent dépasser 1,40 m par rapport au terrain naturel ou aménagé.

Pour toutes les autres occupation et utilisation du sol :

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information :

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

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

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES pour les bâtiments repérés en Nu

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas et abris de piscines.

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

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que les réverbérations.

Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons...
- aspects et couleurs des enduits ;

Avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

Aspect des constructions :

• Aspect des façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

- La pierre apparente en assemblage à « pierre sèche » (sans joint) est autorisée pour les extensions, ainsi que les murs de soutènement du terrain extérieur en contact direct avec le bâti en pierre.
- Sinon, les parties en maçonnerie doivent être traitées en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), gratté ou frotté fin ou enduit à pierre vue et présentant des couleurs en référence à l'usage local. Le blanc pur est interdit.
- En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints selon la tradition locale ; les ouvertures existantes devront être maintenues tandis que les nouvelles ouvertures créées ne devront pas, par leurs positions, dimensions, formes, nombre, porter atteinte à l'identité et l'architecture de bâtiment existant.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les extensions doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est autorisée.

Cependant, les constructions d'aspect fustes sont interdites.

Les constructions d'architecture et d'aspect non adaptés à leur environnement et à la région sont interdites.

• Toitures :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine et pour les toitures terrasses, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

Aspect :

L'unité de chaque secteur doit prévaloir sur les expressions individuelles.

Les matériaux ondulés sont interdits.

Pentes :

Les toitures devront respecter les caractéristiques du bâti existant. De plus, les extensions devront respecter les mêmes pentes et caractéristiques que le bâtiment principal.

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Les toitures des annexes de moins de 12m² de SHOB peuvent être réalisées avec une pente de toit plus faible que le toit principal.

Sont autorisées les toitures terrasses notamment végétalisées si :

- elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale
- elles sont utilisées pour des éléments de jonction de petite dimension (SHOB inférieure à 30m²) entre bâtiments et pour les garages enterrés.

Capteurs solaires

Les panneaux solaires sont autorisés (s'ils sont placés en toiture ils devront être intégrés).

Ouvertures

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture.

Les châssis vitrés de toiture sont autorisés à raison de une unité par 20m² de toiture.

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction sans être inférieurs à 0,80m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes (hormis pour les annexes de moins de 12m² de SHOB).

Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

Stockage et abords des constructions :

En cas de stockage extérieur de matériel, matériaux, ceux-ci devront être couverts ou dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.40 m.

Les murs de clôture sont interdits.

II -DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

- En secteurs Nu, les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.
- Les mouvements de terre, qui ne sont pas liés à la construction et à sa desserte, mais situés dans les marges d'isolement, sont limités à + ou - 1 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative.
- En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et aménagements devront être intégrées à la pente.
- Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.
- Les terrains devront être plantés et engazonnés.
- **Hors Ns** les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel, sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour la création d'une pente aval de rattrapage qui devra être plantée.
- **Hors Ns** les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LEUR ASPECT

En application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont règlementées et soumises à déclaration.

Au vu du caractère de la zone, les clôtures son déconseillées.

Les murs de clôture sont interdits.

En cas de clôture, elle sera de type poteau bois avec fil grillage métallique.

Les murs de soubassement sont interdits.

Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait 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 de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Elles ne devront pas dépasser 1.50m.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et les délaissés de terrains (talus, pentes...) doivent être plantés, aménagés, engazonnés et entretenus.

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage..) doivent être préservés.

En secteurs Nu, les haies vives ne sont pas conseillées.

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains (talus, pentes...) doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs, seront composées d'essences variées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.

- En secteur NU sous réserve d'un assainissement adapté, l'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination sont autorisés
 - dans le volume sans limite de SHON
 - en extension limitée du bâtiment existant, dans la limite de à 40% de la SHON de la construction existante et un maximum de 100 m² de S.H.O.N. nouvelle (extension non renouvelable).