

# Plan Local d'Urbanisme

## COMMUNE de ARETTE

### 3

## REGLEMENT

### DOSSIER D'APPROBATION

POS arrêté le : 16/11/1983  
POS révisé le : 3/08/2001  
POS partiel de la Pierre Saint Martin abrogé le 3/08/2001  
PPRN approuvé le 15/02/2007

P.L.U. :

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	ENQUETE PUBLIQUE	APPROUVE le
	19/09/2002	04 février 2005	27 octobre 2007	29 avril au 29 mai 2008	
<b>Etudié par :</b> A. VANEL-DULUC architecte-urbaniste – 64100 BAYONNE « ZEPHIR Environnement » - 40530 LABENNE					
<b>Conduite d'étude:</b> Direction Départementale de l'Équipement des Pyrénées-Atlantiques.					

# SOMMAIRE DU REGLEMENT

**REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.O.S./ P.L.U.**

**PREAMBULE**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

**3a – REGLEMENT ARETTE**

---

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Chapitre 1      ZONE UA**

**Chapitre 2      ZONE UB**

**Chapitre 3      ZONE UD**

**Chapitre 4      ZONE UE**

**Chapitre 5      ZONE UY**

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES**

**Chapitre 6      ZONE 1AU**

**Chapitre 7      ZONE 2AU**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**Chapitre 1      ZONE A**

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**Chapitre 1      ZONE N**

---

**3b – REGLEMENT LA PIERRE SAINT MARTIN**

---

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Chapitre 1      ZONE ULP**

**Chapitre 2      ZONE UCH**

**Chapitre 3      ZONE UELP**

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES**

**Chapitre 1      ZONE 1AULP  
                         ZONE 1AUCH**

**ZONE 2AULP**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**Chapitre 1      ZONE NS**

**REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE P.O.S. /P.L.U.**

	<b>Intitulé P.O.S.</b>		<b>Intitulé P.L.U.</b>
Art	CARACTERE DE LA ZONE		CARACTERE DE LA ZONE
<b>1</b>	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES		OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS <b>INTERDITES</b>
<b>2</b>	OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES		OCCUPATION ET D'UTILISATION <b>SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
<b>3</b>	- ACCES ET VOIRIE		CONITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
<b>4</b>	- DESSERTE PAR LES RESEAUX		CONDITON DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
<b>5</b>	- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS		<b>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION</b>
<b>6</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<b>7</b>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<b>8</b>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES		- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
<b>9</b>	- EMPRISE AU SOL		- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
<b>10</b>	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS		HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
<b>11</b>	- ASPECT EXTERIEUR		- ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES <b>ABORDS</b> <b>PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)</b>
<b>12</b>	- STATIONNEMENT		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
<b>13</b>	- ESPACES LIBRES		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
<b>14</b>	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS		- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
<b>15</b>	DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS		

# PREAMBULE

## CODE DE L'URBANISME

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

- U** zone urbaine
- AU** zone à urbaniser
- A** zone agricole
- N** zone naturelle

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

### Spécifique à Arette

- UA** : Arette zone urbaine dense, bâti continu du village
- UB** : Arette zone urbaine bâti en discontinu
- UD** : Arette zone urbaine bâti en discontinu à prédominance d'habitat individuel à densité faible
- UY** : Arette zone d'activités
- 1AU** : Arette zone à urbaniser
- A** : zone agricole
- N** : zone naturelle

### Spécifique à La Pierre St Martin

- ULP** : La Pierre St Martin à dominante de collectifs
- UELP** : La Pierre St Martin à dominante d'équipements publics
- UCH** : La Pierre St Martin à dominante de chalets
- 1AULP** : La Pierre St Martin à dominante d'équipements publics d'urbanisation différée
- 1AUCH** : La Pierre St Martin à dominante de chalets d'urbanisation différée
- 2AULP** : La Pierre St Martin à dominante d'équipements publics d'urbanisation différée
- NS** : La Pierre St Martin zone naturelle domaine skiable

### *Indices :*

- a* Logements Longis
- d* Dimension parcellaire imposée  
(assainissement individuel)
- e* Extension des bâtiments existants
- h* Capacité limitée de la zone
- l* Loisir , accueil du public
- p* Paysager
- r* Risques
- s* Activité sportive, accueil du public
- y* Zone d'activités

## 1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- *les constructions, à destination de :*
  - *habitation,*
  - *hébergement hôtelier*
  - *bureaux*
  - *commerce*
  - *artisanat*
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière*
  - *fonction d'entrepôt*
  - *équipement collectif*
- *les ouvrages et travaux soumis à déclaration,*
- *les démolitions,*
- *les installations classées,*
- *les carrières,*
- *les terrains de camping,*
- *le stationnement des caravanes,*
- *les affouillements et exhaussements du sol,*
- *les clôtures,*
- *les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.*

**1-1 - Les travaux, installations et aménagements**, qui sont soumis à déclaration préalable sont indiqués à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**1-2 - Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières** et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (article R 431-16). Conformément au nouvel article 5 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, complété par la loi n° 92-654 du 13 juillet 1992, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être notifiée au pétitionnaire avant la clôture de l'enquête publique prévue.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

## 2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les **unités foncières** concernées.

### 2-1 - Unités foncières

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

## **2-2 - Niveau de référence**

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.O.S. (21 septembre 1986)

(arrêt SCI Villa Bellevue du Conseil d'Etat en date du 09.09.90).

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

## **3 - LES DIVISIONS FONCIERES -**

Les dispositions propres aux lotissements sont énoncées dans les articles L442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **4 – LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Les dispositions propres aux Habitations Légères de Loisirs sont énoncées dans les articles R.421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -**

**5-1 - Le coefficient d'occupation du sol** est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (article R.112.2).

**5-2 - Le C.O.S.** s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme. Et en particulier de la superficie minimale qui doit être déterminée hors emplacements réservés (article R332-15).

**5-3 - Emprise au sol :** le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie projetée au sol à la surface de l'unité foncière, non compris :

- les cessions gratuites éventuelles
- les piscines non couvertes
- les balcons
- les avants-toits

## **6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT -**

**6-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception, peuvent constituer en totalité ou en partie des espaces libres.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

**6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.). Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

### **6-3 – Espaces libres**

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres à conserver ou à créer » -en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme) et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles,

parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif

Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

**6-4 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

**6-5 – Le stationnement** : en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

## 7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

**7-1 - La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fosses et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Equipement pour les voies nationales et le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

**7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique** sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

**7-3 - Les raccordements de voirie à la voie publique**, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir § 7-1).

**7-4 - Tout terrain enclavé** est inconstructible à moins que le demandeur ne certifie bénéficier d'une servitude de passage.



## **8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -**

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

## **9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -**

Il est convenu d'appeler :

*Extension* : La construction d'une ligne nouvelle.

*Renforcement* : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

*Branchement* : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV).

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

## **10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -**

Les projets de constructions devront obligatoirement prévoir un emplacement réservé sur leur terrain d'assiette dans le cas où les ouvrages suivants ne pourraient être disposés ailleurs et où le niveau D'équipement du secteur l'exigerait :

- poste de relèvement des eaux usées,
- poste de transformation électrique. Ce dernier devant être prévu de préférence au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments,
- local ou aire de dépôt des conteneurs de récupération des ordures ménagères.

## **11 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection.

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application de la loi paysage du 8 janvier 1993.

## **12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -**

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

- construction,
- défrichement,

- installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).

- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- . elle doit avoir une fonction collective,
- . la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- . le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi S.R.U., les opérations de logements communaux.

Ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

### **13 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES -**

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

### **14 - DEMOLITION -**

"Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse".

Toute démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique non visée aux articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 et de l'article R421.28 du Code de l'Urbanisme )

### **15 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

En application de l'article R421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **16 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur des constructions est considérée à partir du sol naturel.

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.O.S. (Conseil d'Etat - 9 mars 1990).

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### • **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire, délimité sur le document graphique, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

### • **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables :

**1** - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R.126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.

**3** - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D),
- le droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les zones de préemption départementales.

Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

**4** - La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

**5** - La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

**6** - La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection sur l'environnement, et l'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.

**7** - Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.

### • **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -**

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « **U** » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « **AU** » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « **A** » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « **N** » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peut être ajouté permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le document graphique.

- **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages.

- **Des espaces libres**

Les espaces libres sont repérés au document graphique du zonage.

- **Des plantations et bâtis remarquables**

Ils sont repérés au document graphique du zonage en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme.

### • **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de la reconstruction après catastrophe naturelle depuis moins d'un an, en application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### • **ARTICLE 5 - EXCLUSION DE L'APPLICATION DU C.O.S. –**

L'article 14 du règlement relatif au coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des bâtiments à usage scolaire, hospitalier et sanitaire, de services publics de sécurité, d'incendie et de secours.

- **ARTICLE 6 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations, travaux divers et les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans les espaces remarquables repérés au document graphique, sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique.

3a

**REGLEMENT**

**ARETTE**

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UA

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

Zone urbaine équipée, à caractère central d'habitat, de commerces et de services, dans laquelle les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu.

Le caractère urbain traditionnel et le cadre architectural ancien sont à respecter au travers des développements possibles.

### ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –***

#### **ARTICLE UA 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :

- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- création d'entrepôt et de dépôts de toute nature
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les Habitations Légères de Loisirs

#### **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 :

- a. les installations classées, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être soumise à des prescriptions spéciales si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), les clôtures sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.



Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « *espaces libres, à conserver ou à créer* », les constructions sont interdites, exceptées celles citées ci-dessous :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la S.H.O.N.,
- les extensions mesurées des bâtiments dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m<sup>2</sup> de SHOB,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques (dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHOB)
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige
- Les petits édifices publics à caractère d'intérêt général (sanitaires, abris bus, etc).

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

Les projets doivent être **compatibles** avec *les orientations d'aménagements* du PLU

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

En règle générale, les accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2 - Assainissement :**

### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité dans les conditions fixées par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Cette autorisation ne peut être accordée que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec le bon fonctionnement du système d'assainissement. En fonction de la nature des eaux usées à rejeter, cette autorisation peut être complétée d'une convention fixant les prétraitements à mettre en place et les caractéristiques quantitatives et qualitatives que les effluents doivent respecter avant rejet, pour pouvoir être admis dans le réseau public d'assainissement.

### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales suivant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Tout projet est soumis à l'autorisation de la commune préalablement à toute autorisation de construire.

Le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers un collecteur apte à recevoir des eaux pluviales, quand il existe, à défaut vers un fossé ou un réseau hydraulique superficiel.

En l'absence de collecteur, de fossé ou de réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales, le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers des puits d'infiltration adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance des capacités d'évacuation des collecteurs, des fossés, du réseau hydraulique superficiel ou des puits d'infiltration, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront en tant que de besoin complétés, par des dispositifs visant à limiter les débits évacués du terrain. A cet effet, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour toute opération importante, construction, lotissement ou aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans ce cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le raccordement des eaux pluviales au collecteur destiné à les recevoir est soumis à l'autorisation préalable de la commune. Celui-ci ne peut être autorisé que dans la mesure où les déversements d'eaux pluviales sont compatibles avec la capacité et le bon fonctionnement du système dans lequel est effectué le rejet.

Le raccordement des eaux pluviales dans un réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement séparatif est interdit.

Pour les nouvelles constructions, le raccordement des eaux pluviales dans tout réseau destiné à collecter les eaux usées est interdit.

Pour les immeubles existants, raccordés à la date du présent règlement, au réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement unitaire, il est interdit d'augmenter les sujétions, en particulier le volume et le débit de pointe rejetés, liées au raccordement des eaux pluviales. A l'occasion de travaux de transformation ou d'opérations d'aménagement, il pourra être demandé la réduction des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau de collecte des eaux usées, la dérivation des eaux pluviales vers un collecteur, un fossé ou un réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales ou la mise en place de puits d'infiltration, de bassins de rétention ou écrêteur de débit, etc...

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution de l'ensemble des dispositifs prévus pour le libre écoulement des eaux pluviales devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des dispositifs d'assainissement.

### **3 – Electricité – Téléphone - Télévision**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

**4** – Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

**1) Les constructions sont implantées à l'alignement**, des voies et emprises publiques existantes ou à créer, en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes.

**2) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :**

- sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul est admise si la continuité du bâti est assurée à l'alignement par un mur existant à préserver ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, ...).
- dans le cas de reconstruction après sinistre, pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
- Dans le cas de contraintes techniques, esthétiques ou de sécurité justifiées par l'environnement urbain et architectural local.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu. Leur implantation doit jouxter l'une au moins des limites séparatives latérales.

**Une implantation différente** peut être acceptée pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU

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

Sans objet

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

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

**La hauteur d'une construction** devra respecter l'épannelage général des constructions voisines et ne pourra pas excéder **R+2+combles (soit 4 niveaux superposés)**

**Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.50 m**, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques) ou si ces éléments sont portés comme « murs intéressants » au plan de zonage en application de l'art. L123-1-7 du CU.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**1°) les immeubles existants constitutifs du village, notamment ceux repérés comme élément du patrimoine au plan graphique** (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, en application de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

### La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs des maçonneries seront claires ou de ton gris.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### Les couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80% sauf pour la reconstruction d'un bâtiment à l'identique. Les cas particuliers pourront être examinés..

Les toitures des bâtiments autre qu'habitation seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits, de type encastré, et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux .

L'aspect bois vernis est proscrit.

Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits, sauf si le style architectural le permet.

Les commerces seront examinés au cas par cas.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est proscrit.

#### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

## **2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:**

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Murs des constructions

Les murs

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Les couleurs seront de ton clair ou gris.

Ouvertures dans les murs :

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre, doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement de pierre au même nu que l'enduit, ou légèrement en saillie.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

### Couvertures

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80%
- Les toitures des bâtiments autres qu'habitation seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %.
- Pour les toitures des bâtiments à usage d'activité, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 35 %. Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.
- Le métal, zinc, cuivre, le verre et autres matériaux peuvent être autorisés en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

### Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes .

#### Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

L'aspect bois vernis est proscrit.

#### Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, les miroirs) en grandes surfaces sont interdits.

#### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires pourra être autorisée. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1) Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.5)

#### **B. Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :

- d'1 place par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

#### B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

1) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi : - au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins, - au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

2) - Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1/ Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. UA2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

2/ Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

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

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

Il n'est pas fixé de règle .



# ZONE UB

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Cette zone urbaine équipée est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel .

Il est distingué

- un secteur **UBa**, correspondant à une partie urbanisée sur la rive gauche du Vert (lotissement Longis).
- un secteur **UBd**, correspondant à une partie non desservie par l'assainissement collectif

## **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :

- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les Habitations Légères de Loisirs

### **ARTICLE UB 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 :

- a. les installations classées, entrepôts, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « *espaces libres, à conserver ou à créer* », les constructions sont interdites, exceptées celles citées ci-dessous :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la S.H.O.N.,
- les extensions mesurées des bâtiments dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m<sup>2</sup> de SHOB,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques (dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHOB)
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige
- Les petits édifices publics à caractère d'intérêt général (sanitaires, abris bus, etc).

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

Les projets doivent être **compatibles** avec *les orientations d'aménagements* du PLU

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –**

### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 m.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

### **1 - Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (secteur UBd), la construction doit être équipée d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur. Lorsque le raccordement au réseau d'assainissement public est soumis à des délais, et n'est pas possible dans l'immédiat, une solution d'assainissement autonome pourra être admise si le raccordement ultérieur reste possible.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité dans les conditions fixées par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Cette autorisation ne peut être accordée que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec le bon fonctionnement du système d'assainissement. En fonction de la nature des eaux usées à rejeter, cette autorisation peut être complétée d'une convention fixant les prétraitements à mettre en place et les caractéristiques quantitatives et qualitatives que les effluents doivent respecter avant rejet, pour pouvoir être admis dans le réseau public d'assainissement.

#### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales suivant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Tout projet est soumis à l'autorisation de la commune préalablement à toute autorisation de construire.

Le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers un collecteur apte à recevoir des eaux pluviales, quand il existe, à défaut vers un fossé ou un réseau hydraulique superficiel.

En l'absence de collecteur, de fossé ou de réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales, le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers des puits d'infiltration adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance des capacités d'évacuation des collecteurs, des fossés, du réseau hydraulique superficiel ou des puits d'infiltration, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront en tant que de besoin complétés, par des dispositifs visant à limiter les débits évacués du terrain. A cet effet, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour toute opération importante, construction, lotissement ou aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans ce cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le raccordement des eaux pluviales au collecteur destiné à les recevoir est soumis à l'autorisation préalable de la commune. Celui-ci ne peut être autorisé que dans la mesure où les déversements d'eaux pluviales sont compatibles avec la capacité et le bon fonctionnement du système dans lequel est effectué le rejet.

Le raccordement des eaux pluviales dans un réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement séparatif est interdit.

Pour les nouvelles constructions, le raccordement des eaux pluviales dans tout réseau destiné à collecter les eaux usées est interdit.

Pour les immeubles existants, raccordés à la date du présent règlement, au réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement unitaire, il est interdit d'augmenter les sujétions, en particulier le volume et le débit de pointe rejetés, liées au raccordement des eaux pluviales. A l'occasion de travaux de transformation ou d'opérations d'aménagement, il pourra être demandé la réduction des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau de collecte des eaux usées, la dérivation des eaux pluviales vers un collecteur, un fossé ou un réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales ou la mise en place de puits d'infiltration, de bassins de rétention ou écrêteur de débit, etc...

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution de l'ensemble des dispositifs prévus pour le libre écoulement des eaux pluviales devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des dispositifs d'assainissement.

### **3 – Electricité – Téléphone - Télévision**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

**4** – Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En zone **UB** il n'est pas fixé de règle.

Cependant, dans le cas d'un assainissement individuel, en zone UDd, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

En secteur **UBd**, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **1 000 m<sup>2</sup>**.

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

Les constructions seront implantées en alignement ou recul minimum de 2 mètres.

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  $L \geq H$

Dans le cas de parcelles d'angle, cette disposition n'est applicable que sur l'un des côtés de l'unité foncière.

**Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient, et sous réserve de ne pas engendrer des problèmes de sécurité.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3 \text{ m}$ .
- 2) Les constructions sont implantées en limite ou à 2m au moins des limites .

**Une implantation différente** peut être acceptée pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU

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

Sans objet

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder **R+2** (*soit 3 niveaux superposés*)

**Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.50 m**, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques) ou si ces éléments sont portés comme « murs intéressants » au plan de zonage en application de l'art. L123-1-7 du CU.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER

### 1°) les immeubles existants constitutifs du village, notamment ceux repérés comme élément du patrimoine au plan graphique (*art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme*)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, en application de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

#### La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs des maçonneries seront claires ou de ton gris.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

### Les couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80% sauf pour la reconstruction d'un bâtiment à l'identique. Les cas particuliers pourront être examinés..

Les toitures des bâtiments autre qu'habitation seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits, de type encastré, et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

### Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux .

L'aspect bois vernis est proscrit.

Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits, sauf si le style architectural le permet.

Les commerces seront examinés au cas par cas.

### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est proscrit.

### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

En secteur UBa, des dérogations aux règles du présent article peuvent être accordées par référence aux bâtiments existants en ce qui concerne les matériaux de construction, les couvertures, les pentes et les menuiseries extérieures.

### **2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:**

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

## Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

## Murs des constructions

Les murs

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Les couleurs seront de ton clair ou gris.

Ouvertures dans les murs :

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement de pierre au même nu que l'enduit, ou légèrement en saillie.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

## Couvertures

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80%

Les toitures des bâtiments autre qu'habitation seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %.

Pour les toitures des bâtiments à usage d'activité, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 35 %. Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces.

- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.
- Le métal, zinc, cuivre, le verre et autres matériaux peuvent être autorisés en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

## Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre  
Elles doivent être en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois vernis est proscrit.
- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes .

## Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

L'aspect bois vernis est proscrit.



### Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, les miroirs) en grandes surfaces sont interdits.

### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires pourra être autorisée. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.5)

### **B. Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :

- d'1 place par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau

### B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

1) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 1/ Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).
- 2/ Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

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

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

# ZONE UD

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE UD**

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel de densité faible.

Il est distingué une *zone Udd* qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

### **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE UD 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- les carrières,
- les terrains de camping,
- 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 :

- a. les installations classées, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « *espaces libres, à conserver ou à créer* », les constructions sont interdites, exceptées celles citées ci-dessous :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la S.H.O.N.,
- les extensions mesurées des bâtiments dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m<sup>2</sup> de SHOB,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques (dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHOB)
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige
- Les petits édifices publics à caractère d'intérêt général (sanitaires, abris bus, etc).

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 m.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

### **1 - Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### b) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement (secteur UDD), la construction doit être équipée d’un assainissement autonome conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité dans les conditions fixées par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Cette autorisation ne peut être accordée que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec le bon fonctionnement du système d'assainissement. En fonction de la nature des eaux usées à rejeter, cette autorisation peut être complétée d’une convention fixant les prétraitements à mettre en place et les caractéristiques quantitatives et qualitatives que les effluents doivent respecter avant rejet, pour pouvoir être admis dans le réseau public d'assainissement.

#### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales suivant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Tout projet est soumis à l'autorisation de la commune préalablement à toute autorisation de construire.

Le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers un collecteur apte à recevoir des eaux pluviales, quand il existe, à défaut vers un fossé ou un réseau hydraulique superficiel.

En l’absence de collecteur, de fossé ou de réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales, le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers des puits d’infiltration adaptés à l’opération et au terrain.

En cas d’insuffisance des capacités d’évacuation des collecteurs, des fossés, du réseau hydraulique superficiel ou des puits d’infiltration, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront en tant que de besoin complétés, par des dispositifs visant à limiter les débits évacués du terrain. A cet effet, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour toute opération importante, construction, lotissement ou aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans ce cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le raccordement des eaux pluviales au collecteur destiné à les recevoir est soumis à l'autorisation préalable de la commune. Celui-ci ne peut être autorisé que dans la mesure où

les déversements d'eaux pluviales sont compatibles avec la capacité et le bon fonctionnement du système dans lequel est effectué le rejet.

Le raccordement des eaux pluviales dans un réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement séparatif est interdit.

Pour les nouvelles constructions, le raccordement des eaux pluviales dans tout réseau destiné à collecter les eaux usées est interdit.

Pour les immeubles existants, raccordés à la date du présent règlement, au réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement unitaire, il est interdit d'augmenter les sujétions, en particulier le volume et le débit de pointe rejetés, liées au raccordement des eaux pluviales. A l'occasion de travaux de transformation ou d'opérations d'aménagement, il pourra être demandé la réduction des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau de collecte des eaux usées, la dérivation des eaux pluviales vers un collecteur, un fossé ou un réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales ou la mise en place de puits d'infiltration, de bassins de rétention ou écrêteur de débit, etc...

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution de l'ensemble des dispositifs prévus pour le libre écoulement des eaux pluviales devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des dispositifs d'assainissement.

### **3 – Electricité – Téléphone - Télévision**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

**4 – Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.**

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En zone **UD** il n'est pas fixé de règle.

Cependant, dans le cas d'un assainissement individuel, en secteur **UDd**, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

En secteur **UDd**, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **1 000 m<sup>2</sup>**.

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

**Dans l'ensemble de la zone**, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  $L \geq H$

**Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient, et sous réserve de ne pas engendrer des problèmes de sécurité.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –**

Les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

-les piscines sont implantées à 2 m minimum de la limite séparative.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3 \text{ m}$ .

**Une implantation différente** peut être acceptée pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

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

### **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction ne peut excéder **3 niveaux superposés (R+1+combles)**.

**Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.50 m**, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques) ou si ces éléments sont portés comme « murs intéressants » au plan de zonage en application de l'art. L123-1-7 du CU.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**1°) les immeubles existants constitutifs du village, notamment ceux repérés comme élément du patrimoine au plan graphique (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme)**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, en application de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

### La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les couleurs des maçonneries seront claires ou de ton gris.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies



nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### Les couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80% sauf pour la reconstruction d'un bâtiment à l'identique. Les cas particuliers pourront être examinés..

Les toitures des bâtiments autre qu'habitation seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits, de type encastré, et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux .

L'aspect bois vernis est proscrit.

Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits, sauf si le style architectural le permet.

Les commerces seront examinés au cas par cas.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est proscrit.

#### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

### **2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:**

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Murs des constructions

Les murs

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Les couleurs seront de ton clair ou gris.

Ouvertures dans les murs :

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement de pierre au même nu que l'enduit, ou légèrement en saillie.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

### Couvertures

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80%

Les toitures des bâtiments autre qu'habitation seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %.

Pour les toitures des bâtiments à usage d'activité, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 35 %. Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces.

- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.
- Le métal, zinc, cuivre, le verre et autres matériaux peuvent être autorisés en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

### Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes .

#### Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

L'aspect bois vernis est proscrit.

#### Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, les miroirs) en grandes surfaces sont interdits.

#### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires pourra être autorisée. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

## **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1) Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

**A - Dimensions minimales des places** :(cf. préambule art.6.5)

**B - Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :

- d'1 place par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de production.
- une place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe  
Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :  
- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,  
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

### **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 1/ Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).
- 2/ Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

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

#### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle.

# ZONE UE

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE UE**

La *zone UE* est la zone réservée aux équipements.

### **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits** :

- les constructions, à destination de :
  - hébergement hôtelier
  - commerce
  - artisanat,
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les Habitations Légères de Loisirs

#### **ARTICLE UE 2– LES 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'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

*Les habitations sont interdites excepté le logement de gardiennage* nécessaire aux activités et qui doit être installé dans le volume du bâti principal de l'équipement dans la limite de 80m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 m.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

L'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres des camions s'effectuent en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **c) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité dans les conditions fixées par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Cette autorisation ne peut être accordée que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec le bon fonctionnement du système d'assainissement. En fonction de la nature des eaux usées à rejeter, cette autorisation peut être complétée d'une convention fixant les prétraitements à mettre en place et les caractéristiques quantitatives et qualitatives que les effluents doivent respecter avant rejet, pour pouvoir être admis dans le réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales suivant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Tout projet est soumis à l'autorisation de la commune préalablement à toute autorisation de construire.

Le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers un collecteur apte à recevoir des eaux pluviales, quand il existe, à défaut vers un fossé ou un réseau hydraulique superficiel.

En l'absence de collecteur, de fossé ou de réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales, le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers des puits d'infiltration adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance des capacités d'évacuation des collecteurs, des fossés, du réseau hydraulique superficiel ou des puits d'infiltration, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront en tant que de besoin complétés, par des dispositifs visant à limiter les débits évacués du terrain. A cet effet, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour toute opération importante, construction, lotissement ou aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans ce cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le raccordement des eaux pluviales au collecteur destiné à les recevoir est soumis à l'autorisation préalable de la commune. Celui-ci ne peut être autorisé que dans la mesure où les déversements d'eaux pluviales sont compatibles avec la capacité et le bon fonctionnement du système dans lequel est effectué le rejet.

Le raccordement des eaux pluviales dans un réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement séparatif est interdit.

Pour les nouvelles constructions, le raccordement des eaux pluviales dans tout réseau destiné à collecter les eaux usées est interdit.

Pour les immeubles existants, raccordés à la date du présent règlement, au réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement unitaire, il est interdit d'augmenter les sujétions, en particulier le volume et le débit de pointe rejetés, liées au raccordement des eaux pluviales. A l'occasion de travaux de transformation ou d'opérations d'aménagement, il pourra être demandé la réduction des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau de collecte des eaux usées, la dérivation des eaux pluviales vers un collecteur, un fossé ou un réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales ou la mise en place de puits d'infiltration, de bassins de rétention ou écrêteur de débit, etc...

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution de l'ensemble des dispositifs prévus pour le libre écoulement des eaux pluviales devra être réalisé

concomitamment avec la réalisation des dispositifs d'assainissement.

### **3 – Electricité – Téléphone - Télévision**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

4 – Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m par rapport à la limite séparative.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure au quart de la somme de leur hauteur avec un *minimum de 3,00m*.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est fixée à *0,50*.



## **ARTICLE UE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder **9,00 m au faîtage**.

La hauteur peut être portée à 11,00m au faîtage pour des raisons techniques liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs, antennes...etc.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

1 - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement : Leur implantation sera étudiée dans le respect du paysage et du site en évitant les forts remblais / déblais

### Volumes

Les volumes bâtis doivent être simples d'un seul tenant.

### Matériaux et murs de constructions

Les constructions présentent essentiellement un aspect maçonné enduit, ou en bardage bois ou en bardage métallique.

### Couvertures

Pour les toitures des bâtiments à usage d'équipement, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 30 %

Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires, pourra être autorisée. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

## **ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

### **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.5)

#### **B - Nombre d'aires de stationnement :**

##### B.1. Habitations :

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum d'une place par logement

##### B.2. Commerces, restaurants, bureaux ,

- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

##### B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

##### B.4. Etablissement d'enseignement :- 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

1) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager représente au minimum 10% de la superficie du lot.

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

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

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# ZONE UY

## **CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

La *zone UY* est la zone réservée aux activités artisanales et industrielles.

Il est distingué un *secteur UYd* qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

### **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits** :

- exploitation agricole
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les Habitations Légères de Loisirs

#### **ARTICLE UY 2– LES 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'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

***Les habitations sont interdites excepté le logement de gardiennage*** nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise. L'habitation doit être installée dans le volume du bâti principal d'exploitation.

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE UY 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 m.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

L'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres des camions s'effectuent en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **d) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (secteur UYd), la construction doit être équipée d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions législatives et

réglementaires en vigueur. Lorsque le raccordement au réseau d'assainissement public est soumis à des délais, et n'est pas possible dans l'immédiat, une solution d'assainissement autonome pourra être admise si le raccordement ultérieur reste possible.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité dans les conditions fixées par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Cette autorisation ne peut être accordée que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec le bon fonctionnement du système d'assainissement. En fonction de la nature des eaux usées à rejeter, cette autorisation peut être complétée d'une convention fixant les prétraitements à mettre en place et les caractéristiques quantitatives et qualitatives que les effluents doivent respecter avant rejet, pour pouvoir être admis dans le réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales suivant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Tout projet est soumis à l'autorisation de la commune préalablement à toute autorisation de construire.

Le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers un collecteur apte à recevoir des eaux pluviales, quand il existe, à défaut vers un fossé ou un réseau hydraulique superficiel.

En l'absence de collecteur, de fossé ou de réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales, le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers des puits d'infiltration adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance des capacités d'évacuation des collecteurs, des fossés, du réseau hydraulique superficiel ou des puits d'infiltration, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront en tant que de besoin complétés, par des dispositifs visant à limiter les débits évacués du terrain. A cet effet, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour toute opération importante, construction, lotissement ou aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans ce cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le raccordement des eaux pluviales au collecteur destiné à les recevoir est soumis à l'autorisation préalable de la commune. Celui-ci ne peut être autorisé que dans la mesure où les déversements d'eaux pluviales sont compatibles avec la capacité et le bon fonctionnement du système dans lequel est effectué le rejet.

Le raccordement des eaux pluviales dans un réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement séparatif est interdit.

Pour les nouvelles constructions, le raccordement des eaux pluviales dans tout réseau destiné à collecter les eaux usées est interdit.

Pour les immeubles existants, raccordés à la date du présent règlement, au réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement unitaire, il est interdit d'augmenter les sujétions, en particulier le volume et le débit de pointe rejetés, liées au raccordement des eaux pluviales. A l'occasion de travaux de transformation ou d'opérations d'aménagement, il pourra être demandé la réduction des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau de collecte des eaux usées, la dérivation des eaux pluviales vers un collecteur, un

fossé ou un réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales ou la mise en place de puits d'infiltration, de bassins de rétention ou écrêteur de débit, etc...

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution de l'ensemble des dispositifs prévus pour le libre écoulement des eaux pluviales devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des dispositifs d'assainissement.

### **3 – Electricité – Téléphone - Télévision**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

4 – Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

Dans le cas d'un assainissement individuel, en zone *UYd*, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un *recul minimal de 2 m* par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –**

Les constructions doivent être implantées avec un *recul minimal de 2 m* par rapport à la limite séparative.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure au quart de la somme de leur hauteur avec un *minimum de 4,00m*.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est fixée à **0,50**.

## **ARTICLE UY 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder **9,00 m au faîtage**.

La hauteur peut être portée à 11,00m au faîtage pour des raisons techniques liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs, antennes...etc.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

1 - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :  
Leur implantation sera étudiée dans le respect du paysage et du site en évitant les forts remblais / déblais

### Volumes

Les volumes bâtis doivent être simples d'un seul tenant.

### Matériaux et murs de constructions

Les constructions présentent essentiellement un aspect maçonné enduit, ou en bardage bois ou en bardage métallique.

### Couvertures



Pour les toitures des bâtiments à usage d'activité, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 30 %

Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

#### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires, pourra être autorisée L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

### **ARTICLE UY 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

**A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.5)

**B - Nombre d'aires de stationnement :**

#### B.1. Habitations :

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum d'une place par logement

#### B.2. Commerces, restaurants, bureaux :

- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

#### B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager représente au minimum 10% de la superficie du lot.

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

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

### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# ZONE 1AU

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AU**

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu

L'ouverture à l'urbanisation, en dehors de la modification du P.L.U. ne peut se faire qu'après réalisation des équipements nécessaires à une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, aux conditions fixées par le règlement. Ces équipements s'entendent tant du point de vue des infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de l'unité foncière** soit **au fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes de la zone

Les projets doivent être **compatibles** avec *les orientations d'aménagements* du PLU

Il est distingué :

- un secteur *IAUy* destiné aux activités,
- un secteur *1AUyd* destiné aux activités et faisant appel à de l'assainissement individuel.

## **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

### **ARTICLE 1AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- industrie sauf en *IAUy et 1AUyd*
- exploitation agricole ou forestière
- fonction d'entrepôt sauf en secteur *IAUy et 1AUyd*
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les Habitations Légères de Loisirs

## ARTICLE 1AU 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 :

- a - les installations classées, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b - l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c - les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

En secteur 1AUy, l'habitation de l'artisan est autorisée.

**Le logement de gardiennage** lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels », dossier disponible en Mairie) , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

Les projets doivent être **compatibles** avec *les orientations d'aménagements* du PLU

## SECTION II – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

La largeur de chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 m.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles

doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

## **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

### **1 - Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### e) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Lorsque le raccordement au réseau d'assainissement public est soumis à des délais, et n'est pas possible dans l'immédiat, une solution d'assainissement autonome pourra être admise si le raccordement ultérieur reste possible.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité dans les conditions fixées par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Cette autorisation ne peut être accordée que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec le bon fonctionnement du système d'assainissement. En fonction de la nature des eaux usées à rejeter, cette autorisation peut être complétée d'une convention fixant les prétraitements à mettre en place et les caractéristiques quantitatives et qualitatives que les effluents doivent respecter avant rejet, pour pouvoir être admis dans le réseau public d'assainissement.

#### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales suivant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Tout projet est soumis à l'autorisation de la commune préalablement à toute autorisation de construire.

Le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers un collecteur apte à recevoir des eaux pluviales, quand il existe, à défaut vers un fossé ou un réseau hydraulique superficiel.

En l'absence de collecteur, de fossé ou de réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales, le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers des puits d'infiltration adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance des capacités d'évacuation des collecteurs, des fossés, du réseau hydraulique superficiel ou des puits d'infiltration, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront en tant que de besoin complétés, par des dispositifs visant à limiter les débits évacués du terrain. A cet effet, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour toute opération importante, construction, lotissement ou aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans ce cas, la

période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le raccordement des eaux pluviales au collecteur destiné à les recevoir est soumis à l'autorisation préalable de la commune. Celui-ci ne peut être autorisé que dans la mesure où les déversements d'eaux pluviales sont compatibles avec la capacité et le bon fonctionnement du système dans lequel est effectué le rejet.

Le raccordement des eaux pluviales dans un réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement séparatif est interdit.

Pour les nouvelles constructions, le raccordement des eaux pluviales dans tout réseau destiné à collecter les eaux usées est interdit.

Pour les immeubles existants, raccordés à la date du présent règlement, au réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement unitaire, il est interdit d'augmenter les sujétions, en particulier le volume et le débit de pointe rejetés, liées au raccordement des eaux pluviales. A l'occasion de travaux de transformation ou d'opérations d'aménagement, il pourra être demandé la réduction des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau de collecte des eaux usées, la dérivation des eaux pluviales vers un collecteur, un fossé ou un réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales ou la mise en place de puits d'infiltration, de bassins de rétention ou écrêteur de débit, etc...

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution de l'ensemble des dispositifs prévus pour le libre écoulement des eaux pluviales devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des dispositifs d'assainissement.

### **3 – Electricité – Téléphone - Télévision**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

4 – Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES -**

Les constructions seront implantées en alignement ou recul minimum de 2 mètres.

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  **$L \geq H$**

**Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient, et sous réserve de ne pas engendrer des problèmes de sécurité.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  **$L \geq H - 3 \text{ m}$** .
- 2) Les constructions sont implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites .

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.



## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **R+2+combles**

En secteur **IAUy**, la hauteur peut atteindre **10m**

**Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées:

- Dans le cas de reconstruction après sinistre ou d'aménagement de bâtiments existants à l'approbation du PLU, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, transformateurs ...).
- En secteur IAUy, pour des raisons justifiées par des conditions techniques relatives à l'activité.

**Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.50 m**, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER M

### Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain , notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

## Murs des constructions

### Les murs

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Les couleurs seront de ton clair ou gris.

### Ouvertures dans les murs :

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement de pierre au même nu que l'enduit, ou légèrement en saillie.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

## Couvertures

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures seront en ardoise, doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80%.

Les toitures des bâtiments annexes à l'habitation seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %.

Pour les toitures des bâtiments à usage d'activité, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 35 %. Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces. En secteur 1AUy, des pentes différentes pourront être autorisées pour des sujétions techniques particulières.

- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.
- Le métal, zinc, cuivre, le verre et autres matériaux peuvent être autorisés en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

## Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre  
Elles doivent être en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois vernis est proscrit.
- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes .

### Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

L'aspect bois vernis est proscrit.

### Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, les miroirs) en grandes surfaces sont interdits.

### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires, pourra être autorisée . L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

### **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.5)

#### **B. Nombre d'aires de stationnement :**

##### **B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories :**

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :
  - d'1 place par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
  - d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

##### **B.2. Commerces, restaurants, bureaux :**

- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

##### **B.3. Unités de production et de stockage :**

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de production.
- une place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de stockage.

#### B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

1) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)

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

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de COS

# ZONE 2AU

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

La zone **2AU** est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à moyen terme par la modification du Plan Local d'Urbanisme

### ***SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -***

#### **ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière
- les habitations,
- les entrepôts
- les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales,
- les hôtels,
- les bureaux,
- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur
- les dépôts de toute nature
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- les équipements collectifs, sauf les ouvrages publics ou de service public d'intérêt général
- les démolitions,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

## **ARTICLE 2AU 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, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

### **SECTION II – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –**

## **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant

## **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Néant

## **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES -**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Néant

**ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Néant

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

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Néant

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# ZONE A

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

**La zone A** est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est distingué un *secteur Ap* dans lequel les constructions sont interdites

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE A 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sauf en *secteur Ap* où toutes les constructions sont interdites, en zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - habitation, autre que celle de l'exploitant ou hébergement lié à l'exploitation agricole, ou que les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile qui **peuvent faire l'objet de changement de destination** dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003, *art L123-3-1 du Code de l'Urbanisme*
  - hébergement hôtelier sauf celui lié à l'exploitation agricole
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - équipement collectif
- les installations classées non liées à l'agriculture,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

En *secteur Ap* les constructions de toute nature sont interdites, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public.

## ARTICLE A 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- Les bâtiments agricoles et sièges d'exploitations à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m d'un bâtiment existant,
- l'ensemble des hébergements et équipements à caractère touristique ou économique réalisés sur l'exploitation agricole à condition d'être réalisés dans un bâtiment existant,

Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,

- De topographie et d'accès,
- De morcellement de l'unité foncière agricole
- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.

Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « *espaces libres, à conserver ou à créer* », les constructions sont interdites, exceptées celles citées ci-dessous :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la S.H.O.N.,
- les extensions mesurées des bâtiments dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m<sup>2</sup> de SHOB,
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige

*Les bâtiments agricoles des corps de ferme*, repérés au plan par une étoile qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, **peuvent faire l'objet de changement de destination** dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003, *art L123-3-1 du Code de l'Urbanisme*

**ARTICLE A 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Par dérogation à l'alinéa précédant, une alimentation privée et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur peut être admise s'il s'agit de l'aménagement d'une habitation existante ou d'une activité existante liée à l'exploitation agricole.

**2 - Assainissement :**

f) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement la construction doit être équipée d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur . Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité dans les conditions fixées par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Cette autorisation ne peut être accordée que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec le bon fonctionnement du système d'assainissement. En fonction de la nature des eaux usées à rejeter, cette autorisation peut être complétée d'une convention fixant les prétraitements à mettre en place et les caractéristiques quantitatives et qualitatives que les effluents doivent respecter avant rejet, pour pouvoir être admis dans le réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales suivant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Tout projet est soumis à l'autorisation de la commune préalablement à toute autorisation de construire.

Le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers un collecteur apte à recevoir des eaux pluviales, quand il existe, à défaut vers un fossé ou un réseau hydraulique superficiel.

En l'absence de collecteur, de fossé ou de réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales, le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers des puits d'infiltration adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance des capacités d'évacuation des collecteurs, des fossés, du réseau hydraulique superficiel ou des puits d'infiltration, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront en tant que de besoin complétés, par des dispositifs visant à limiter les débits évacués du terrain. A cet effet, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour toute opération importante, construction, lotissement ou aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans ce cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le raccordement des eaux pluviales au collecteur destiné à les recevoir est soumis à l'autorisation préalable de la commune. Celui-ci ne peut être autorisé que dans la mesure où les déversements d'eaux pluviales sont compatibles avec la capacité et le bon fonctionnement du système dans lequel est effectué le rejet.

Le raccordement des eaux pluviales dans un réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement séparatif est interdit.

Pour les nouvelles constructions, le raccordement des eaux pluviales dans tout réseau destiné à collecter les eaux usées est interdit.

Pour les immeubles existants, raccordés à la date du présent règlement, au réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement unitaire, il est interdit d'augmenter les sujétions, en particulier le volume et le débit de pointe rejetés, liées au raccordement des eaux pluviales. A l'occasion de travaux de transformation ou d'opérations d'aménagement, il pourra être demandé la réduction des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau de collecte des eaux usées, la dérivation des eaux pluviales vers un collecteur, un fossé ou un réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales ou la mise en place de puits d'infiltration, de bassins de rétention ou écrêteur de débit, etc...

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution de l'ensemble des dispositifs prévus pour le libre écoulement des eaux pluviales devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des dispositifs d'assainissement.

### **3 – Electricité – Téléphone - Télévision**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

**4 – Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.**

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, si elle est justifiée par des constructions techniques.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L=H - 3$ ).

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à **3 m**.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR=MAXIMALE=DES CONSTRUCTIONS -**

**La hauteur d'une construction à usage d'habitation** ne pourra pas excéder **R+1+combles** (*soit 3 niveaux superposés*)

**La hauteur d'un bâtiment à usage agricole** ne devra pas dépasser **10m au faîtage**

Une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de paysage et d'impact sur une crête.

**Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.50 m**, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **1°) les immeubles existants à usage d'habitation et leurs annexes**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

#### La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Les couleurs seront de ton clair ou gris.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

### Les couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80% sauf pour la reconstruction d'un bâtiment à l'identique. Les cas particuliers pourront être examinés. Pour les annexes à l'habitation elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50%.

Pour les toitures des bâtiments autre qu'habitation et annexes, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits, de type encastré, et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

### Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux

L'aspect bois vernis est proscrit.

Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits, sauf si le style architectural l'autorise.

Les commerces seront examinés au cas par cas.

### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

L'aspect bois vernis est proscrit.

### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

## **2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants à usage d'habitation :**

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du bâti environnant quand il existe , notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Murs des constructions

Les murs

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Les couleurs seront de ton clair ou gris.

Ouvertures dans les murs :

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement de pierre au même nu que l'enduit, ou légèrement en saillie.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

### Couvertures

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes attenantes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80%. Pour les toitures des annexes non attenantes aux habitations elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50%.

Pour les toitures des bâtiments à usage d'activité, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 35 %. Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces.

- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.
- Le métal, zinc, cuivre, le verre et autres matériaux peuvent être autorisés en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

### Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre



Elles doivent être en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes .

#### Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

L'aspect bois vernis est proscrit.

#### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires, pourra être autorisée . L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

### **3°) les immeubles à usage agricole**

Leur implantation sera étudiée dans le respect du paysage et du site en évitant les forts remblais / déblais

#### Volumes

Les volumes bâtis doivent être simples d'un seul tenant.

#### Matériaux et murs de constructions

Les constructions présentent essentiellement un aspect maçonné enduit, ou en bardage bois ou en bardage métallique.

#### Couvertures

Pour les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 30 %

Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces ou en appentis.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

#### Menuiseries extérieures et bardage

Elles doivent être en bois, en aluminium ou métallique, selon l'architecture concernée et peintes dans les tons suivants : gris clair, gris foncé, vert foncé, rouge foncé, bleu foncé, beige, blanc cassé.

L'aspect bois vernis est proscrit.

#### Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

L'aspect bois vernis est proscrit.

#### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires, pourra être autorisée si ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Il est important que la topographie du terrain soit respectée en évitant de trop forts terrassements et que la végétation soit considérée comme un accompagnement et non destinée à masquer la construction.

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. A2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

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

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE N

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

**La zone N** est une zone 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 l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels

Il est distingué les secteurs :

- **Nh** correspondant à la partie de la zone naturelle, de capacité limitée, dans laquelle l'extension et les constructions d'habitation peuvent être autorisées
- **Nc** dans lequel sont admises les occupations et utilisations du sol liées au camping dans lequel les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont différentes.
- **Nl** correspondant aux activités et hébergements de loisirs

### **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation, sauf en secteur **Nh** et sauf celles liées et nécessaires aux activités en secteur **Nc**.
  - hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce, sauf en secteur **Nc**
  - artisanat
  - industrie
- les terrains de camping, sauf en secteur **Nc**
  - le stationnement des caravanes,
  - les habitations légères de loisirs, sauf en secteur **Nc** et **Nl**
  - les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol.

## ARTICLE N 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, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

**Sont admis sous conditions**, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- **Dans la zone N** les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles, l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de production et de distribution d'énergie électrique
- **Dans la zone N**, le changement de destination, l'extension des bâtiments existantes à la date d'approbation du PLU et la création d'annexes à l'habitation.
  - **L'extension** doit être limitée et accolée au bâtiment à usage d'habitation existant. L'extension est limitée à 40% de la SHOB avec un maximum de 100m<sup>2</sup>. Toutefois cette règle n'est pas applicable pour les projets de 40m<sup>2</sup> ou moins de SHOB, nécessaires à l'habitat.
  - **L'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHOB totale de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois. L'annexe à l'habitation ne doit pas être éloignée du bâtiment principal à usage d'habitation de plus de 25m. une distance différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de topographie ou d'accès.
- **Dans la zone N**, la construction, l'extension et la restauration du bâti et des équipements agricoles existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que le bâti destiné à l'activité agro pastorale à condition d'être conforme au patrimoine montagnard (aspect, intégration au paysage, matériaux)
- **Dans le secteur Nc**, les constructions liées et nécessaires à l'exploitation du camping
- **Dans le secteur Nl**, les constructions liées et nécessaires aux hébergements et activités de loisirs

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « *espaces libres, à conserver ou à créer* », les constructions sont interdites, exceptées celles citées ci-dessous :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m<sup>2</sup> de SHOB,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques (dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHOB)
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige
- Les petits édifices publics à caractère d'intérêt général (sanitaires, abris bus, etc).
- les aires de stationnement
- les annexes à l'habitation dans la limite de 10% de la SHON
- les extensions mesurées des bâtiments dans la limite de 20m<sup>2</sup> de SHON
- sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

**ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Par dérogation à l'alinéa précédant, une alimentation privée et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur peut être admise s'il s'agit de l'aménagement d'une habitation existante ou d'une activité existante .

**2 - Assainissement :**

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement la construction doit être équipée d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur .. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité dans les conditions fixées par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Cette autorisation ne peut être accordée que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec le bon fonctionnement du système d'assainissement. En fonction de la nature des eaux usées à rejeter, cette autorisation peut être complétée d'une convention fixant les prétraitements à mettre en place et les caractéristiques quantitatives et qualitatives que les effluents doivent respecter avant rejet, pour pouvoir être admis dans le réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales suivant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Tout projet est soumis à l'autorisation de la commune préalablement à toute autorisation de construire.

Le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers un collecteur apte à recevoir des eaux pluviales, quand il existe, à défaut vers un fossé ou un réseau hydraulique superficiel.

En l'absence de collecteur, de fossé ou de réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales, le libre écoulement des eaux pluviales est assuré vers des puits d'infiltration adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance des capacités d'évacuation des collecteurs, des fossés, du réseau hydraulique superficiel ou des puits d'infiltration, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront en tant que de besoin complétés, par des dispositifs visant à limiter les débits évacués du terrain. A cet effet, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour toute opération importante, construction, lotissement ou aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans ce cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le raccordement des eaux pluviales au collecteur destiné à les recevoir est soumis à l'autorisation préalable de la commune. Celui-ci ne peut être autorisé que dans la mesure où les déversements d'eaux pluviales sont compatibles avec la capacité et le bon fonctionnement du système dans lequel est effectué le rejet.

Le raccordement des eaux pluviales dans un réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement séparatif est interdit.

Pour les nouvelles constructions, le raccordement des eaux pluviales dans tout réseau destiné à collecter les eaux usées est interdit.

Pour les immeubles existants, raccordés à la date du présent règlement, au réseau de collecte des eaux usées équipant une zone desservie par un système d'assainissement unitaire, il est interdit d'augmenter les sujétions, en particulier le volume et le débit de pointe rejetés, liées au raccordement des eaux pluviales. A l'occasion de travaux de transformation ou d'opérations d'aménagement, il pourra être demandé la réduction des surfaces imperméabilisées raccordées au réseau de collecte des eaux usées, la dérivation des eaux pluviales vers un collecteur, un fossé ou un réseau hydraulique superficiel aptes à recevoir des eaux pluviales ou la mise en place de puits d'infiltration, de bassins de rétention ou écrêteur de débit, etc...

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution de l'ensemble des dispositifs prévus pour le libre écoulement des eaux pluviales devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des dispositifs d'assainissement.

### **3 – Electricité – Téléphone - Télévision**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

4 – Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si elle est justifiée par des constructions techniques.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

A l'exception des piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1) - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3 \text{ m}$ .

2) - Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 4 m minimum, sauf en ce qui concerne les piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

L'annexe à l'habitation ne doit pas être éloignée du bâtiment principal à usage d'habitation de plus de 25m. Pour des raisons techniques des distances différentes peuvent être imposées.

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

Il n'est pas fixé de règles



## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

**La hauteur d'une construction** ne peut excéder *trois niveaux superposés (R+I+combles)* :

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ou si elle est justifiée par des considérations techniques.

**Clôtures** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1,50 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

Les portails pleins de plus de 1m50 de haut sont interdits

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER

### 1°) les immeubles existants à usage d'habitation et leurs annexes

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

#### La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Les couleurs seront de ton clair ou gris.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### Les couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes attenantes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80% sauf pour la reconstruction d'un bâtiment à l'identique. Les cas particuliers pourront être examinés.

Pour les toitures des bâtiments autres qu'habitation et les annexes non qu'attenantes, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50 %. Des pentes différentes pourront être autorisées pour des sujétions techniques particulières.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits, de type encastré, et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

### Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux .

L'aspect bois vernis est proscrit.

Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits, sauf si le style architectural l'autorise.

Les commerces seront examinés au cas par cas.

### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

L'aspect bois vernis est proscrit.

### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

## **2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants**

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du bâti environnant quand il existe , notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Murs des constructions

## Les murs

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Les couleurs seront de ton clair ou gris.

## Ouvertures dans les murs :

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement de pierre au même nu que l'enduit, ou légèrement en saillie.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

## Couvertures

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes attenantes, les toitures seront en ardoise, et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La pente minimum des toitures des constructions à usage d'habitation sera de 80%
- Pour les toitures des annexes non attenantes aux habitations elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 50%.
- Pour les toitures des bâtiments à usage d'activité, elles seront de couleur ardoise et auront une pente minimum de 35 %. Les toits terrasses ou de faible pente peuvent être autorisés en petites surfaces.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,80m de large sur 1,00m de haut.
- Le métal, zinc, cuivre, le verre et autres matériaux peuvent être autorisés en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

## Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre  
Elles doivent être en bois ou en aluminium selon l'architecture concernée. Elles doivent être peintes dans les tons clairs (blancs cassés). L'aspect bois vernis est proscrit.
- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes .

## Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

L'aspect bois vernis est proscrit.

## Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, panneaux solaires, pourra être autorisée . L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront encastrés et dissimulés derrière un portillon.

Les cuves de propane et de fuel doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique et les propriétés mitoyennes par des éléments végétaux.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES libres, D'AIRES DE JEUX et de loisirs, ET DE PLANTATIONS**

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. N2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

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

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de COS.

# 3b

## REGLEMENT

**LA PIERRE St MARTIN**

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE ULP

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULP**

### **CARACTERE DE LA ZONE ULP**

La **zone ULP** recouvre principalement des secteurs à dominante de collectifs.

### ***SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –***

#### **ARTICLE ULP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toutes les zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions à destination de :
  - artisanat
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les carrières,
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisirs

#### **ARTICLE ULP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après et si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

- Les installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée.

Les projets doivent être compatibles avec *les orientations d'aménagements* du PLU.

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

**ARTICLE ULP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Accès**

Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

**3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et au déneigement.

**ARTICLE ULP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement.

**4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales peuvent être :

- évacuées dans le réseau public collectant ces eaux, lorsqu'il existe ;
- rejetées dans les eaux superficielles, dans le respect des procédures d'autorisation et de déclaration prévues par la loi ;
- infiltrées dans la parcelle : après un éventuel stockage provisoire pour réguler le débit, au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol dans le respect des prescriptions du PPRN.



## **ARTICLE ULP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE ULP 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE ULP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

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

Sauf « hauteur spécifique » mentionnée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction ne pourra excéder **5 niveaux : R+4**.

Ces hauteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement.

Il n'est pas fixé de règle pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE ULP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi des matériaux et dans des tons proposés dans les orientations d'aménagement. Les clôtures devront respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement

**ARTICLE ULP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins des constructions avec un minimum d'1 place par logement, d'1 place pour 2 chambres d'hôtel ou unité d'accueil, d'1 place par commerce ou par bureau.

**ARTICLE ULP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations doivent être réalisées avec des espèces végétales présentes dans l'environnement proche.

Les réalisations des espaces libres, aires de jeux, et plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

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

Il n'est pas fixé de règle

# ZONE UCH

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCH**

### **CARACTERE DE LA ZONE UCH**

La **zone UCH** recouvre principalement des secteurs à dominante de chalets (collectif et individuel).

Il est distingué un *secteur UCH1* à dominante de chalets collectifs

### **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE UCH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toutes les zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions à destination de :
  - artisanat
  - industrie
- les carrières,
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes,

#### **ARTICLE UCH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

Les installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée.

Les projets doivent être compatibles avec *les orientations d'aménagements* du PLU

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

Les clôtures sont autorisées uniquement dans le cas de contraintes techniques ou de sécurité particulières (protection d'un équipement...)

**ARTICLE UCH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Accès**

Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

**3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et du déneigement.

**ARTICLE UCH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement.

**4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales peuvent être :

- évacuées dans le réseau public collectant ces eaux, lorsqu'il existe ;
- rejetées dans les eaux superficielles, dans le respect des procédures d'autorisation et de déclaration prévues par la loi ;
- infiltrées dans la parcelle : après un éventuel stockage provisoire pour réguler le débit, au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol dans le respect des prescriptions du PPRN

## **ARTICLE UCH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une *superficie minimale de 500m<sup>2</sup>* afin de préserver la qualité des paysages (Art. L123-1-12° du CU), sauf en secteur *UCHI* où il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE UCH 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UCH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments à destination de logements (foyer d'hébergement, hôtels, résidences hôtelière exclus) ne peut excéder **80 m<sup>2</sup>**, sauf en secteur *UCHI*.

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

Sauf « hauteur spécifique » mentionnée dans les orientations d'aménagement, la hauteur de toute construction ne pourra excéder trois niveaux superposés : **R +2**

Ces hauteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.  
Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE UCH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi des matériaux et dans des tons proposés dans les orientations d'aménagement.

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles (ou à des éléments d'architectures traditionnelles) extérieures à la région est interdite (exemple : le pastiche du chalet savoyard ou canadien).

Les toitures seront soit des toitures terrasses, soit des toitures à pente. Dans ce cas, ce seront des toitures à deux versants ; la ligne de faîtage étant dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les menuiseries extérieures (portes, volets, fenêtres, stores coulissants ...) seront en bois sauf contraintes techniques ou de sécurité spécifique.

Les clôtures sont interdites sauf contraintes techniques ou de sécurité particulières (protection d'un équipement technique ...)

En secteur **UCHI**, l'aspect extérieur des constructions (volumes, matériaux, tons, type d'architecture, toitures, menuiseries extérieures, clôtures, etc...) devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE UCH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins des constructions avec un minimum d'1 place par logement, d'1 place pour 2 chambres d'hôtel ou unité d'accueil, d'1 place par commerce ou par bureau.

## **ARTICLE UCH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations doivent être réalisées avec des espèces végétales présentes dans l'environnement proche.

Les réalisations des espaces libres, aires de jeux, et plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

## **ARTICLE UCH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

# ZONE UELP

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UELP**

### **CARACTERE DE LA ZONE UELP**

La **zone UELP** recouvre principalement des secteurs à dominante de services et d'équipements publics, ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable.

### ***SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -***

#### **ARTICLE UELP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toutes les zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions à destination de :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier
  - artisanat
  - industrie
- les carrières,
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisir

#### **ARTICLE UELP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après et si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

- Les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée.
- Les constructions à destination agricole et les constructions accessoires (abri de berger, local de vente...) si elles sont liées et nécessaires à la gestion des troupeaux d'altitude et sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :



- Les commerces à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable ou à la pratique du ski.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable ou à la pratique du ski.

Les projets doivent être compatibles avec *les orientations d'aménagements* du PLU.

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –**

### **ARTICLE UELP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

#### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et du déneigement.

### **ARTICLE UELP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être :

- évacuées dans le réseau public collectant ces eaux, lorsqu'il existe ;
- rejetées dans les eaux superficielles, dans le respect des procédures d'autorisation et de déclaration prévues par la loi ;
- infiltrées dans la parcelle : après un éventuel stockage provisoire pour réguler le débit, au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol dans le respect des dispositions du PRRN.

#### **4.3. Abris couverts accessibles aux services de collecte**

Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du Préambule et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

### **ARTICLE UELP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

### **ARTICLE UELP 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UELP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UELP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi des matériaux et dans des tons proposés dans les orientations d'aménagement.

Les clôtures devront respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement

## **ARTICLE UELP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins des constructions avec un minimum d'1 place par logement, d'1 place pour 2 chambres d'hôtel ou unité d'accueil, d'1 place par commerce ou par bureau.

## **ARTICLE UELP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations doivent être réalisées avec des espèces végétales présentes dans l'environnement proche.

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

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

Il n'est pas fixé de règle

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# ZONE 1AULP

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AULP**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AULP**

Les **zones 1 AULP** recouvrent des secteurs peu ou pas urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'immeubles collectifs résidentiels.

Il est distingué un secteur **1AULP1** qui correspond aux grands chalets à l'entrée de la station

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone

### ***SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -***

#### **ARTICLE 1AULP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toutes les zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions à destination de :
  - artisanat
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisirS
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,

## **ARTICLE 1AULP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après et si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée.

Les projets doivent être compatibles avec *les orientations d'aménagements* du PLU.

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –**

## **ARTICLE 1AULP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et du déneigement.

## **ARTICLE 1AULP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales peuvent être :

- évacuées dans le réseau public collectant ces eaux, lorsqu'il existe ;
- rejetées dans les eaux superficielles, dans le respect des procédures d'autorisation et de déclaration prévues par la loi ;
- infiltrées dans la parcelle : après un éventuel stockage provisoire pour réguler le débit, au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol dans le respect des dispositions du PPRN.

## **ARTICLE 1AULP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AULP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE 1AULP 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE 1AULP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle



## **ARTICLE 1AULP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE 1AULP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne pourra excéder : **5 niveaux (R+4)**.

Ces hauteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.  
Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement.

Il n'est pas fixé de règle pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AULP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi des matériaux et dans des tons proposés dans les orientations d'aménagement. Les clôtures devront respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement

## **ARTICLE 1AULP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins des constructions avec un minimum d'1 place par logement, d'1 place pour 2 chambres d'hôtel ou unité d'accueil, d'1 place par commerce ou par bureau.

**ARTICLE 1AULP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS  
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE  
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations doivent être réalisées avec des espèces végétales présentes dans l'environnement proche.

Les réalisations des espaces libres, aires de jeux, et plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

**ARTICLE 1AULP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

# ZONE 1AUCH

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUCH**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUCH**

Les **zones 1 AUch** recouvrent des secteurs peux ou pas urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations de petits chalets collectifs groupés

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone

### ***SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –***

#### **ARTICLE 1AUCH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toutes les zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions à destination de :

- artisanat
- industrie

- les terrains de camping

- le stationnement des caravanes,

#### **ARTICLE 1AUCH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

Les installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée. Les projets doivent être compatibles avec *les orientations d'aménagements* du PLU

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

Les clôtures sont autorisées uniquement dans le cas de contraintes techniques ou de sécurité particulières (protection d'un équipement technique...)

**ARTICLE 1AUCH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR  
LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES  
OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Accès**

Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

**3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

**ARTICLE 1AUCH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR  
LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement.

**4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales peuvent être :

- évacuées dans le réseau public collectant ces eaux, lorsqu'il existe ;
- rejetées dans les eaux superficielles, dans le respect des procédures d'autorisation et de déclaration prévues par la loi ;
- infiltrées dans la parcelle : après un éventuel stockage provisoire pour réguler le débit, les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol.

## **ARTICLE 1AUCH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUCH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE 1AUCH 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en limite de propriété ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées en fonction de considérations techniques et architecturales dûment démontrées, notamment pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE 1AUCH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE 1AUCH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE 1AUCH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne pourra excéder pour : *12 mètres au faîtage*

Ces hauteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement.

**ARTICLE 1AUCH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi des matériaux et dans des tons proposés dans les orientations d'aménagement.

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles (ou à des éléments d'architectures traditionnelles) extérieures à la région est interdite (exemple : le pastiche du chalet savoyard ou canadien).

Les toitures seront soit des toitures terrasses, soit des toitures à pente. Dans ce cas, ce seront des toitures à deux versants ; la ligne de faîtage étant dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les menuiseries extérieures (portes, volets, fenêtres, stores coulissants ...) seront en bois sauf contraintes techniques ou de sécurité spécifique.

**ARTICLE 1AUCH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins des constructions avec un minimum d'1 place par logement, d'1 place pour 2 chambres d'hôtel ou unité d'accueil, d'1 place par commerce ou par bureau.

**ARTICLE 1AUCH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations doivent être réalisées avec des espèces végétales présentes dans l'environnement proche.

Les réalisations des espaces libres, aires de jeux, et plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

**ARTICLE 1AUCH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

# ZONE 2AULP

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AULP

### CARACTERE DE LA ZONE 2AULP

La **zone 2AULP** recouvre des secteurs non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes mais dont les équipements en périphérie immédiate n'ont pas, au jour de l'approbation du présent règlement, une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée d'une part à la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte (voies publiques, équipements de superstructure, réseaux d'eau et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) et d'autre part, à la **mise en œuvre d'une procédure de *modification du PLU***.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

#### ARTICLE 2AULP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (*excepté les extensions de constructions existantes*) :

- les constructions à destination de :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier
  - bureaux ou de service
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - fonction d'entrepôt
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,



## **ARTICLE 2AULP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages, si le niveau d'équipement le permet et si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, y compris les installations classées, liées et nécessaires au fonctionnement du domaine skiable et de la station de la Pierre Saint Martin.
- Les constructions d'intérêt général et les installations et travaux divers liés et nécessaires à l'entretien de la zone et aux activités de promenade et de découverte de la nature.

Les projets doivent être compatibles avec *les orientations d'aménagements* du PLU

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –**

#### **ARTICLE 2AULP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE 2AULP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE 2AULP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE 2AULP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait

**ARTICLE 2AULP 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait

**ARTICLE 2AULP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE 2AULP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE 2AULP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE 2AULP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE  
NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES  
QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES  
ET SECTEURS A PROTEGER**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE 2AULP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS  
EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE 2AULP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS  
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE  
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle

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

**ARTICLE 2AULP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE NS

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

### CARACTERE DE LA ZONE NS

**La zone Ns** correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger soit en raison 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 l'existence d'une exploitation agricole et forestière, soit de leur caractère d'espace naturel qui sont, en même temps, nécessaires au bon fonctionnement du domaine skiable de la Pierre Saint Martin

### *SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -*

#### **ARTICLE NS 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toutes les zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions à destination de :
  - hébergement hôtelier
  - bureaux ou de service
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - fonction d'entrepôt
- les carrières,
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes,

## **ARTICLE NS 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages, si le niveau d'équipement le permet et si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements collectifs d'infrastructure d'intérêt général y compris les installations classées, liées et nécessaires au fonctionnement du domaine skiable et de la station de la Pierre Saint Martin.
- Les constructions d'intérêt général, les services et commerces, et les constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement du domaine skiable et de la station de la Pierre Saint Martin.
- Les constructions à destination agricole et les constructions accessoires (abri de berger, local de vente de produits agricoles), si elles sont nécessaires à la gestion des troupeaux d'altitude et sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes

Les projets doivent être compatibles avec *les orientations d'aménagements* du PLU

Dans les secteurs délimités par la servitude du P.P.R.N. (« Plan de Prévention des Risques Naturels ») , les modes d'occupations et d'utilisation des sols sont soumis à des conditions particulières figurant dans ce document.

Les clôtures sont interdites sauf celles liées à la protection et à la sécurité publique.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –**

## **ARTICLE NS 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et du déneigement.

## **ARTICLE NS 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Les constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe, soit équipées de systèmes d'assainissement autonomes

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales peuvent être :

- évacuées dans le réseau public collectant ces eaux, lorsqu'il existe ;
- rejetées dans les eaux superficielles, dans le respect des procédures d'autorisation et de déclaration prévues par la loi ;
- infiltrées dans la parcelle : après un éventuel stockage provisoire pour réguler le débit, au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol dans le respect des dispositions du PPRN.

## **ARTICLE NS 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée en limite ou en retrait .

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE NS 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en limite ou en retrait .

Ces implantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les poteaux, pylônes, installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

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

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder *12 mètres*.

Ces hauteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Il n'est pas fixé de règle pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE NS 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi des matériaux et dans des tons proposés dans les orientations d'aménagement.

Les clôtures sont interdites sauf contraintes techniques et de sécurité publique.

## **ARTICLE NS 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins des constructions avec un minimum d'1 place par logement, d'1 place pour 2 chambres d'hôtel ou unité d'accueil, d'1 place par commerce ou par bureau.



**ARTICLE NS 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE  
DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET  
DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations doivent être réalisées avec des espèces végétales présentes dans l'environnement proche.

Les réalisations des espaces libres, aires de jeux, et plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

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

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

Il n'est pas fixé de règle