

**DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
COMMUNE DE SAINT MURY MONTEYMOND**

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la
délibération d'approba-
tion du PLU en date du :

Squillet

Le Maire



ATELIER D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT F.LATUILLERIE
Tel : 06 77 80 43 00 mail f.latuillerie@libertysurf.fr

**Département de l'Isère
Commune de Saint Mury Monteymond**

Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Règlement écrit

**Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU
en date du :**

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Risques naturels
- Article 5 Adaptations mineures
- Article 6 Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

- Chapitre 1 Dispositions applicables aux secteurs Ua et Ub

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AU
- Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AUa, AUb, AUc, AUd

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Risques naturels
- Article 5 Adaptations mineures
- Article 6 Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R. 123.4 et R. 123.9 du code de l'urbanisme

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Mury Monteymond.
Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

1.-Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.-Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après:

Article R 111-2: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par son importance, leur situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepter 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.

3.- Les dispositions de l'**Article L 111-3** du code rural :

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence d'exploitations agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisées, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. ».

4.- Les articles ci-après du Code de l'Environnement

Article L 110-1

- I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.
- II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :
 - 1) Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économique acceptable ;
 - 2) Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économique acceptable ;
 - 3) Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;
 - 4) Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.

Article L 110-2

Les lois et règlement organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

5.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L315.2.1, L315.3, L315.4, L315.7, L315.8 du code de l'urbanisme sont applicables.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au règlement graphique par les indices suivants :

Zone urbaine :

-**Zone urbaine** dites zone **U** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; éventuellement à l'intérieur de ces zones, des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123-1(9) du Code de l'Urbanisme peuvent être localisés.

Elle comprend un sous-secteur **Ua** à vocation d'habitat, de services et d'activités couvrant les tissus urbains centraux denses des hameaux et un sous secteur **Ub** de constructions à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités non nuisantes couvrant les tissus urbains d'extension diffuse.

Zones à urbaniser :

- **Zones AU** dites Zones à urbaniser qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, soit de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions prévues par les orientations d'aménagements et le règlement ;

Elle comprend les sous-secteurs **Aua, AUb, AUc et AUd** à vocation dominante d'habitat, dans lesquelles les constructions sont autorisées conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement écrit et dans les orientations d'aménagement et si la capacité des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de ces secteurs est suffisante.

Zones agricoles :

-**Zones A** dites zones agricoles, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles :

- **Zones N** dites zones naturelles et forestières correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur les documents graphiques, caractérisés par une trame spécifique, figurent en outre :

- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques naturels justifient que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.

Article 4 – Risque naturels

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent la disposition suivante :

Tout acte d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, requiert la consultation du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 14 mai 2003 et doit respecter ses dispositions et prescriptions réglementaires. Le PPR est annexé au dossier de PLU.

Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du code de l'urbanisme).

Article 6 – Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

A compter du 1^{er} Octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est rénové par décret. Les 11 régimes d'autorisation et 5 régimes de déclarations sont regroupés en 3 permis et & déclaration préalable.

En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, sites inscrits, réserves naturelles et cœurs de parc national,

1) Sont notamment soumis à permis de construire :

- Les constructions de nouvelles surfaces hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 20 m², les éoliennes de plus de 10m de hauteur, les bassins supérieurs à 100m², toutes les piscines couvertes de plus de 1,80m de haut, les châssis et les serres de productions supérieures à 4m de hauteur ou d'une hauteur supérieure à 1,80m et d'une surface supérieure à 2000m², les lignes électriques de plus de 63000 volts,

- Ainsi que les travaux sur les constructions existantes qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,
 - De même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l'article R421.8
- 2) Sont notamment soumis à déclaration préalable :
- Les constructions créant de nouvelles surfaces de plancher supérieures à 2m² et inférieures ou égales à 20m² de SHOB,
 - Les habitations légères de loisir implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisir supérieur à 35m² de surface hors œuvre nette (SHON)
 - Les pylônes de plus de 12m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement ou de clôture), de plus de 2m de haut, les bassins supérieurs à 10m² et inférieurs ou égaux à 100m²,
 - Les changements de destination, tous les travaux de ravalement ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur.
- 3) Sont notamment soumis à permis d'aménager :
- Les lotissements de plus de deux lots et moins de dix ans et les créations de voies ou espaces communs,
 - La création de camping de plus de vingt personnes ou six tentes, caravanes ou résidences de loisir,
 - Les aires publiques de stationnement de plus de 50 places,
 - Les affouillements et exhaussements de sol de plus de deux mètres de haut ou profondeur et à partir de deux hectares.
- 4) Certaines constructions ou installations sont dispensées de permis ou de déclaration préalable comme les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou hors du champ de viabilité des monuments historiques, sites inscrits, ZPPAUP, secteur délimité par un PLU (art. R421.12), les ouvrages d'infrastructure terrestre.
- 5) Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au permis de démolir :
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L313-1 à L313-15 ;
 - Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
 - Située dans le champs de visibilité d'un monument historique défini à l'article L621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine

architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L642-1 du code du patrimoine

- Situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ;
 - Identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123-1, situé dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ;
 - Dans les zones délimitées sur le document graphique du PLU ;
- 6) Dans les opérations de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les autorisations de construire sont également soumises à l'avis du Directeur Régionale des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptible de l'être.

7) Reconstruction d'un bâtiment sinistré (article L111.3)

La reconstruction à l'identique est autorisée lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il est régulièrement édifié ;

8) Restauration d'une ruine

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 Dispositions applicables aux secteurs Ua et Ub

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua ET Ub

La zone U correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités en équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- **Ua** correspondant au tissu urbain central des hameaux, bâti en ordre continu ou semi continu, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.
- **Ub** de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes couvrant les tissus urbains d'extension diffuse.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua1- Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux sous réserve de l'article 2,
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve de l'article 2,
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (notamment véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les garages non liés à une habitation.

Article Ua2- Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article Ua1-Ub1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et les installations, éventuellement classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, et les entrepôts commerciaux sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 150m² en Ua et 300m² en Ub et à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité, sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole, sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dès lors qu'elle se fait à l'identique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3 – Ub3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..) un recul minimum par rapport à l'alignement de 3,00 m en Ua et de 5,00m en Ub peut être imposé.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.

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

Article Ua4- Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2 - Eaux usées :

Zones desservies :

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

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, les prétraitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

Les effluents agricoles (purins, lisiers. . .), ne peuvent être rejetés aux réseaux publics

Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement et d'eau pluviale lorsque celui-ci sera réalisé.

III - ELECTRICITE

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains, sauf en cas d'impossibilité technique.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article Ua5 – Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur (Règlementation sanitaire départementale).

Article Ua6- Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction à l'alignement actuel des bâtiments existants lorsqu'il existe sera respectée en **Ua**. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

En **Ub**, toute construction devra être implantée à maximum 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Les constructions seront implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe de la voie de :

9 mètres pour les voies communales et rurales,

14 mètres pour les voies départementales.

6 mètres par rapport au bord de la plate-forme pour les voies en cul de sac.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article Ua7-Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Cas général

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété en Ua, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

La hauteur prise en compte est la distance comprise entre l'égout de toiture et le terrain naturel à son aplomb, avant et après travaux.

Les mouvements de terre sont interdits dans les marges d'isolement.

2 - Constructions jumelées

En Ua et Ub, dans les secteurs d'habitat discontinu, les constructions peuvent toutefois joindre la limite de parcelle pour établir simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire.

3 - Annexes de l'habitation.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique ou architecturale, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. En Ub, dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée, les constructions devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives. En Ua, si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale et hors tout est fixée par l'article 10.

4 - Implantation par rapport aux cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne devra être implantée à moins de :

20 m de l'axe du torrent du Vorz

10 m de l'axe des ruisseaux du Cholet, de la Contamine et du Langeanat,

5 m de l'axe des autres ruisseaux de la commune.

Article Ua8-Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire seront édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut et ne peut être inférieure à 4 m.

Une tolérance de 1 m pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions enterrées ou les annexes de l'habitation (garage, abri, piscine. . .).

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale ou intégré à son volume.

Article Ua9-Ub9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article Ua10-Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb, à partir du sol existant avant et après travaux.

2 - Un dépassement de 1 m au maximum est autorisé pour les constructions établies sur des parcelles dont la pente est supérieure à 20%.

Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20%, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 20 m et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

En nombre de niveaux, les bâtiments sont limités à R+1+comble aménagé ou aménageable.

3 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales (bâtiments publics ou d'intérêt général).

Des dispositions différentes peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment,

4 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

5 - Pour les annexes établies en limite séparative : La hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 3,00 m maximum à l'égout des toits
- 4,5m maximum au faîtage.

Les débords de toitures sont limités à 0,70 m et leur égout peut être établi à l'aplomb de la limite séparative.

Au-delà de l'aplomb de la limite séparative, la hauteur hors tout ne peut excéder 4,50 m.

Article Ua11-Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Il est par ailleurs conseillé de prendre en compte la charte paysagère de Belledune pour tout nouveau projet et aménagement.

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :

Dispositions particulières

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'implantation :

L'implantation et la construction des bâtiments doivent être respectueuses de la topographie du terrain naturel avant construction et permettre une intégration harmonieuse par rapport à la pente naturelle du terrain.

Tout mouvement des sols doit être pratiqué dans le strict respect de l'environnement.

Les talus créés devront être engazonnés ou traité en harmonie avec l'environnement.

Les enrochements devront être accompagnés d'un traitement végétal.

Les volumes :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, seront recherchées.

Les volumes doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales, respecter la silhouette générale du village ou du hameau et éviter toute rupture d'échelle dans la masse de la construction vis à vis de son environnement.

Les constructions annexes seront intégrées dans le volume du bâtiment principal ou groupés à celui-ci, sauf impossibilité technique justifiée. Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries ...).

Les toitures :

Un sens du faitage correspondant à celui de la plus grande pente du terrain est conseillé.

La pente de la toiture doit être comprise entre 70% à 100% avec une dépassée de 0,70 m minimum.

Les toits à une seule pente, de pente dissymétrique ou inversée ainsi que les toitures terrasses sont interdits sauf pour les appentis de faible dimension accolés au bâtiment principal.

Les couvertures doivent être de teinte "tuile vieillie" ou de teinte gris foncé suivant la tonalité des toitures existantes dans le voisinage. Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments publics (école, gymnase... ou pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé (ouvrage d'art, chaufferie, hangar, bâtiment agricole. . .), des dispositions différentes pourront être admises ou prescrites.

Les Jacobines et les vélux sont autorisés.

Les lucarnes sont autorisées à l'exception des chien-assis. Les outeaux sont interdits

Ouvertures :

La proportion des ouvertures doit s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Des baies ou ouvertures à largeur dominante pourront être admise si la qualité du projet architectural et sont intégration au site sont évidentes.

Bardages, volets

Les bardages doivent être disposés verticalement.

Les volets et les portes extérieures (garages,...), seront couleur bois.

Les volets roulants sont interdits.

Les barreaudages des balcons doivent être verticaux.

Matériaux et couleurs :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, l'utilisation d'une gamme de matériaux et de coloration similaires sera recherchée.

L'utilisation d'enduits trop rustiques et non écrasés est interdite.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Les façades des bâtiments seront effectuées dans des tonalités beige clair, beige ocré ou beige grisé, de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les menuiseries extérieures seront couleur bois.

Les teintes vives sont à exclure.

Les bardages seront obligatoirement réalisés en rythme vertical.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur des murs est limitée à 0,60 m.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Toutefois, en bordure des voies publiques, la hauteur des clôtures et/ou des haies pourront être limitées ou interdites dans le cas où elles constituent un danger pour la sécurité des usagers.

Annexes :

Les annexes de l'habitation sont soumises aux mêmes dispositions que le volume principal.

Les garages enterrés sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au terrain naturel et engazonnés.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas de constructions utilisant les énergies renouvelables

Article Ua12-Ub12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres, en dehors des voies publiques, sauf cas d'impossibilité foncière dûment justifiée.

En tout état de cause, il sera prévu

- Pour les constructions à usage d'habitation collective : Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON, avec un minimum de deux places par logement dont 50% couvertes.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement dont une couverte.

- Pour les autres constructions, il est exigé :

Pour les commerces : une place de parking par 25 m² de surface commerciale - Pour les bureaux et les activités : Une place pour 40 m² de SHON. Pour les restaurants et les bars : Une place pour 10 m² de salle - Pour les hôtels : Une place par chambre. Pour les salles de spectacles et de

réunions ainsi que les salles de jeux, piscines stades, etc... : Une place pour dix sièges.

En cas d'impossibilité notamment dans le cadre d'une rénovation, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres ;
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin ;
- une concession dans un parc public de stationnement ;
- une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Ces dispositions pourront être adaptées dans le centre du village et le centre des hameaux, en cas d'aménagement de bâtiment existant.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A, ...)

Article Ua13-Ub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'espèces locales et variées est conseillée. Les surfaces libres de toutes constructions et non indispensables à la circulation automobile devront être entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua14-Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AU

Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones AUa, AUb, AUc, AUd

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone, non constructible actuellement en raison de l'insuffisance des équipements, mais qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

Article AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les installations, éventuellement classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

Article AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

Article AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Article AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article AU9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Article AU12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

Article AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa – AUb – AUc - AUd

Elles correspondent aux zones à urbaniser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

Pour les zones AUa, AUb, AUc et AUd : lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et si la capacité des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone est suffisante.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa1 – AUb1 – AUc1 – AUd1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa2 – AUb2 – AUc2 – AUd2.

ARTICLE AUa2 – AUb2 – AUc2- AUd2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous conditions :

- de ne pas imposer, par leur situation ou leur importance, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- que la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,
- de s'intégrer dans un cadre compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement pour les secteurs AUa, AUb et AUd,
- que les voiries, les travaux liés à l'assainissement, réseau et traitement collectif des eaux usées, et à l'alimentation en eau potable soient réalisés, ou programmés pour les secteurs AUa et AUb.

Sont alors autorisés :

- A) Les constructions et les installations, éventuellement classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers,

station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

B) Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement, éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol, soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

C) - Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'hôtels et de restaurants
- de bureaux, de commerces ou de services
- d'équipements collectifs publics ou privés
- d'abri de jardin.
- de stationnements collectifs.

- Les groupes d'habitation.
- Les piscines.
- Les clôtures.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées, si elles sont accolées au bâtiment principal sauf impossibilité technique ou foncière.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dès lors qu'elle se fait à l'identique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa3 – AUb3 – AUc3- AUd3 - ACCES ET VOIRIE

La création de voies nouvelles sera compatible avec les orientations d'aménagement.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la route départementale, les accès seront interdits s'ils portent atteinte à la sécurité routière, et pourront être autorisés dans la limite d'un seul par propriété.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Aucune construction nouvelle ni aucun remblaiement ne devront être fait à moins de : 20 m de l'axe du torrent du Vorz, 10 m de l'axe des ruisseaux du Cholet, de la Contamine et du Langeanat, 5 m de l'axe des autres ruisseaux de la commune.

Article AUa4 – AUb4 – AUc4- AUd4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

III - ELECTRICITE

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Article AUa5 – AUb5 – AUc5 – Aud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

Article AUa6 – AUb6 – AUc6- AUd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage etc.) un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, ces règles de recul ou d'alignement ne s'appliqueront pas.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique

Article AUa7 – AUb7 – AUc7- AUd7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Cas général

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

La hauteur prise en compte est la distance comprise entre l'égout de toiture et le terrain naturel à son aplomb, avant et après travaux.

2 - Constructions jumelées

Dans les secteurs d'habitat discontinu, les constructions peuvent toutefois joindre la limite de parcelle pour établir simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire.

3 - Annexes de l'habitation.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Si elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale et hors tout est fixée par l'article 10.

La longueur cumulée des façades des annexes bordant les propriétés voisine et échappant à la condition de recul, ne doit pas dépasser 6 m.

4 - Implantation par rapport aux cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ni aucun remblaiement ne pourront être fait à moins de :

20 m de l'axe du torrent du Vorz

10 m de l'axe des ruisseaux du Cholet, de la Contamine et du Langeanat,

5 m de l'axe des autres ruisseaux de la commune sauf prescription spécifique du PPR.

Article AUa8 – AUb8 – AUc8- AUd8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AUa9 – AUb9 – AUc9- AUd9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article AUa10 – AUb10 – AUc10- AUd10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb, à partir du sol existant avant et après travaux.

2 - Un dépassement de 1 m au maximum est autorisé pour les constructions établies sur des parcelles dont la pente est supérieure à 20%.

Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20%, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 20 m et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

En nombre de niveaux, les bâtiments sont limités à R+1+comble aménagé ou aménageables

3 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales (bâtiments publics ou d'intérêt général).

Des dispositions différentes peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architectural du bâtiment.

4 - En cas de reconstruction la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné

5 - Pour les annexes établies en limite séparative : La hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 3,00 m maximum à l'égout des toits
- 4,5m maximum au faîtage.

Les débords de toitures sont limités à 0,70 m et leur égout peut être établi à l'aplomb de la limite séparative.

Au-delà de l'aplomb de la limite séparative, la hauteur hors tout ne peut excéder 4,50 m.

Article AUa11 – AUb11 – AUc11- AUd11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Il est par ailleurs conseillé de prendre en compte la charte paysagère de Belledone pour tout nouveau projet et aménagement.

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :

Dispositions particulières

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'implantation :

L'implantation et la construction des bâtiments doivent être respectueuses de la topographie du terrain naturel avant construction et permettre une intégration harmonieuse par rapport à la pente naturelle du terrain.

Tout mouvement des sols doit être pratiqué dans le strict respect de l'environnement.

Les talus créés devront être engazonnés ou traité en harmonie avec l'environnement.

Les enrochements devront être accompagnés d'un traitement végétal.

Les volumes :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, seront recherchées.

Les volumes doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales, respecter la silhouette générale du village ou du hameau et éviter toute rupture d'échelle dans la masse de la construction vis à vis de son environnement.

Les constructions annexes seront intégrées dans le volume du bâtiment principal ou groupés à celui-ci, sauf impossibilité technique justifiée. Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries ...).

Les toitures :

Un sens du faîtage correspondant à celui de la plus grande pente du terrain est conseillé.

La pente de la toiture doit être comprise entre 70% à 100% avec une dépassée de 0,70 m minimum.

Les toits à une seule pente, de pente dissymétrique ou inversée ainsi que les toitures terrasses sont interdits sauf pour les appentis de faible dimension accolés au bâtiment principal.

Les couvertures doivent être de teinte "tuile vieillie" ou de teinte gris foncé suivant la tonalité des toitures existantes dans le voisinage. Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments publics (école, gymnase... ou pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé (ouvrage d'art, chaufferie, hangar, bâtiment agricole. . .), des dispositions différentes pourront être admises ou prescrites.

Les Jacobines et les vélux sont autorisés.

Les lucarnes sont autorisées à l'exception des chien-assis. Les outeaux sont interdits

Ouvertures :

La proportion des ouvertures doit s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Les ouvertures de préférence seront plus hautes que larges.

Des baies ou ouvertures à largeur dominante pourront être admise si la qualité du projet architectural et sont intégration au site sont évidentes.

Bardages, volets

Les bardages doivent être disposés verticalement.

Les volets et les portes extérieures (garages,.. .), seront couleur bois.

Les volets roulants sont interdits.

Les barreaudages des balcons doivent être verticaux.

Matériaux et couleurs :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, l'utilisation d'une gamme de matériaux et de coloration similaires sera recherchée.

L'utilisation d'enduits trop rustiques et non écrasés est interdite.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Les façades des bâtiments seront effectuées dans des tonalités beige clair, beige ocré ou beige grisé, de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les menuiseries extérieures seront couleur bois.

Les teintes vives sont à exclure.

Les bardages seront obligatoirement réalisés en rythme vertical.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur des murs est limitée à 0,60 m.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Toutefois, en bordure des voies publiques, la hauteur des clôtures et/ou des haies pourront être limitées ou interdites dans le cas où elles constituent un danger pour la sécurité des usagers.

Annexes :

Les annexes de l'habitation sont soumises aux mêmes dispositions que le volume principal.

Les garages enterrés sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au terrain naturel et engazonnés.

Article AUa12 – AUb12 – AUc12- AUd12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En tout état de cause, il sera prévu une place de parking ou garage par appartement ou par 50 m² de surface hors oeuvre nette (la plus défavorable de ces conditions) et une place de parking par 25 m² de surface commerciale ou artisanale.

En cas d'impossibilité notamment dans le cadre d'une rénovation, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres ;
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin ;
- une concession dans un parc public de stationnement ;
- une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A, ...).

Article AUa13 – AUb13 – AUc13- AUd13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante.
La plantation d'espèces locales et variées est conseillée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa14 – AUb14 – AUc14- AUd14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans l'ensemble de la zone A, toutes occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions autres que celles liées à l'activité agricole professionnelle,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de l'hébergement de plein air lié à l'activité d'accueil touristique des exploitations agricoles,
- Les dépôts de toute nature (notamment véhicules, matériaux), autre que ceux liés à l'activité agricole,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations suivantes sont admises sous conditions :

- de ne pas imposer, par leur situation ou leur importance, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- que la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans ce cas, sont autorisés :

A) Les constructions et les installations dont celles classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif notamment ferroviaire,...), et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux ni la vocation de la zone, et est rendues indispensables par des nécessités techniques.

B) Les constructions et installations ainsi que les occupations et les utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24/07/2003, directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles

a – Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou impossible au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et à la réglementation (au schéma général d'assainissement). L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les prétraitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

b – Eaux usées agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis pour les effluents agricoles un dispositif de traitement.

c - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur. Une surface minimum de 1000m² est exigée par le Règlement Sanitaire Départemental.

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

les constructions seront implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe de la voie de :
14 mètres pour les routes départementales,
9 mètres pour les voies communales et rurales.

Le recul peut être de 6 mètres par rapport au bord de la plate-forme pour les voies en cul de sac.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

Dans le cas d'amélioration de constructions existantes situées dans la marge de recul imposée, le projet d'aménagement ne pourra en aucun cas aggraver le recul existant.

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

La distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment, y compris la dépassée de toiture, au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum et des abris en bois autorisés à l'article A2 dont l'implantation sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera de plus obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée, les constructions devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives.

Aucune construction nouvelle ne devra être implantée à moins de : 20 m de l'axe du torrent du Vorz, 10 m de l'axe des ruisseaux du Cholet, de la Contamine et du Langeanat, 5 m de l'axe des autres ruisseaux de la commune.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Une distance d'au moins 5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture pour les habitations et 13 m pour les bâtiments agricoles.

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb, à partir du sol existant avant et après travaux.

2 - Un dépassement de 1 m au maximum est autorisé pour les constructions établies sur des parcelles dont la pente est supérieure à 20%.

Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20%, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 20 m et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

En nombre de niveaux, les bâtiments sont limités à R+1+comble aménagé ou aménageable.

3 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturale! (hangar agricole, bâtiments publics..).

Des dispositions différentes peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale des bâtiments.

4 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Il est par ailleurs conseillé de prendre en compte la charte paysagère de Belledune pour tout nouveau projet et aménagement.

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'implantation :

L'implantation et la construction des bâtiments doivent être respectueuses de la topographie du terrain naturel avant construction et permettre une intégration harmonieuse par rapport à la pente naturelle du terrain.

Tout mouvement des sols doit être pratiqué dans le strict respect de l'environnement.

Les talus créés devront être engazonnés ou traité en harmonie avec l'environnement.

Les enrochements devront être accompagnés d'un traitement végétal.

Les volumes :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, seront recherchées.

Les volumes doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales, respecter la silhouette générale du village ou du hameau et éviter toute rupture d'échelle dans la masse de la construction vis à vis de son environnement.

Les constructions annexes seront intégrées dans le volume du bâtiment principal ou groupés à celui-ci, sauf impossibilité technique justifiée. Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries ...).

Les toitures :

Un sens du faîtage correspondant à celui de la plus grande pente du terrain est conseillé.

La pente de la toiture doit être comprise entre 70% à 100% avec une dépassée de 0,70 m minimum.

Les toits à une seule pente, de pente dissymétrique ou inversée ainsi que les toitures terrasses sont interdits sauf pour les appentis de faible dimension accolés au bâtiment principal.

Les couvertures doivent être de teinte "tuile vieillie" ou de teinte gris foncé suivant la tonalité des toitures existantes dans le voisinage. Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments publics (école, gymnase... ou pour les constructions présentant un caractère fonctionnel affirmé (ouvrage d'art, chaufferie, hangar, bâtiment agricole. . .), des dispositions différentes pourront être admises ou prescrites.

Les Jacobines et les vélux sont autorisés.

Les lucarnes sont autorisées à l'exception des chien-assis. Les outeaux sont interdits

Ouvertures :

La proportion des ouvertures doit s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Les ouvertures de préférence seront plus hautes que larges.

Des baies ou ouvertures à largeur dominante pourront être admise si la qualité du projet architectural et sont intégration au site sont évidentes.

Bardages, volets

Les bardages doivent être disposés verticalement.

Les volets et les portes extérieures (garages,...), seront couleur bois.

Les volets roulants sont interdits.

Les barreaudages des balcons doivent être verticaux.

Matériaux et couleurs :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, l'utilisation d'une gamme de matériaux et de coloration similaires sera recherchée.

L'utilisation d'enduits trop rustiques et non écrasés est interdite.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Les façades des bâtiments seront effectuées dans des tonalités beige clair, beige ocré ou beige grisé, de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les menuiseries extérieures seront couleur bois.

Les teintes vives sont à exclure.

Les bardages seront obligatoirement réalisés en rythme vertical.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur des murs est limitée à 0,60 m.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Toutefois, en bordure des voies publiques, la hauteur des clôtures et/ou des haies pourront être limitées ou interdites dans le cas où elles constituent un danger pour la sécurité des usagers.

Annexes :

Les annexes de l'habitation sont soumises aux mêmes dispositions que le volume principal.

Les garages enterrés sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au terrain naturel et engazonnés.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les plantations qui perturbent et ferment le paysage sont interdites. La plantation d'espèces locales et variées est conseillée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A 3 à A 13.

Pour les bâtiments d'habitation, la SHON est limitée à 180 m².

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I Dispositions applicables aux zones N

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison, d'une part de l'existence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique, archéologique ou patrimonial.

Dans l'ensemble de la zone, aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée. Ainsi, le présent règlement ne concerne que, pour les habitations et selon les secteurs : l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée de bâtiments existants ainsi que la reconstruction après un sinistre.

Cette zone comporte :

- Le secteur **Nl** où l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination du bâti existant pour l'accueil touristique et de loisir sont autorisés.
- Le secteur **Nla** où l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination du bâti existant pour l'accueil socio-éducatif sont autorisés.
- Le secteur **Ns** représentant un intérêt écologique (ZNIEFF et espace naturel sensible du marais de Pré Long)
- les secteurs **Nh** où une extension limitée des constructions existantes est autorisée.

Pour le secteur **Nh**, Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone N, toutes occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- Le changement de destination des bâtiments existants,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités autres que celle autorisées dans les conditions définies à l'article N2,
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (notamment véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,

- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public à l'exception de celles autorisées par ailleurs (carrières et installations de premier traitement).
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- de ne pas imposer, par leur situation ou leur importance, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- que la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- de ne pas porter atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Sont alors autorisées :

A) Les constructions et les installations dont celles classées nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif notamment ferroviaire,...), et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et est rendues indispensables par des nécessités techniques.

B) Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximum de 20 m² et avec une hauteur de faîtage de 3,50m maximum.

C) Les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.

D) La reconstruction d'un bâtiment sinistré dès lors qu'elle se fait à l'identique.

Dans le secteur Ns, les occupations et utilisations du sol autorisées au titre du point précédent sont admises sous condition du respect des intérêts écologiques.

Dans le secteur NI sont autorisées l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination du bâti existant pour l'accueil touristique et de loisir.

Dans le secteur Nla sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes :

- à condition que le projet soit à vocation socio-éducative ;
- dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale y compris l'existant ne dépassant pas 500m² de SHON

Dans le secteur Nh

1) L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés :

- dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale y compris l'existant ne dépassant pas 180 m² de SHON
- sous réserve que l'extension ne dépasse pas 100 m² de SHON.

2)- Dans le cas d'une extension dans un volume bâti existant, le changement de destination est autorisé

Dans le secteur Nha est autorisé le changement de destination, dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale y compris l'existant ne dépassant pas 180 m² de SHON et sous réserve que l'extension ne dépasse pas 100 m² de SHON.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Tout aménagement à usage d'habitation et d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Tout aménagement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur. Une surface minimum de 1000m² est exigée par le Règlement Sanitaire Départemental.

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

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment, y compris la dépassée de toiture, au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum et des abris en bois autorisés à l'article A2 dont l'implantation sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera de plus obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Aucune construction nouvelle ne devra être implantée à moins de :

20 m de l'axe du torrent du Vorz,

10 m de l'axe des ruisseaux du Cholet, de la Contamine et du Langeanat,

5 m de l'axe des autres ruisseaux de la commune.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

Article N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 9 mètres.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Il est par ailleurs conseillé de prendre en compte la charte paysagère de Belledone pour tout nouveau projet et aménagement.

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :

Dispositions particulières

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'implantation :

L'implantation et la construction des bâtiments doivent être respectueuses de la topographie du terrain naturel avant construction et permettre une intégration harmonieuse par rapport à la pente naturelle du terrain.

Tout mouvement des sols doit être pratiqué dans le strict respect de l'environnement.

Les talus créés devront être engazonnés ou traité en harmonie avec l'environnement.

Les enrochements devront être accompagnés d'un traitement végétal.

Les volumes :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, seront recherchées.

Les volumes doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales, respecter la silhouette générale du village ou du hameau et éviter toute rupture d'échelle dans la masse de la construction vis à vis de son environnement.

Les constructions annexes seront intégrées dans le volume du bâtiment principal ou groupés à celui-ci, sauf impossibilité technique justifiée. Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries ...).

Les toitures :

Un sens du faitage correspondant à celui de la plus grande pente du terrain est conseillé.

La pente de la toiture doit être comprise entre 70% à 100% avec une dépassée de 0,70 m minimum.

Les toits à une seule pente, de pente dissymétrique ou inversée ainsi que les toitures terrasses sont interdits sauf pour les appentis de faible dimension accolés au bâtiment principal.

Les couvertures doivent être de teinte "tuile vieillie" ou de teinte gris foncé suivant la tonalité des toitures existantes dans le voisinage. Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments publics (école, gymnase... ou pour les constructions présentant un caractère

fonctionnel affirmé (ouvrage d'art, chaufferie, hangar, bâtiment agricole. . .), des dispositions différentes pourront être admises ou prescrites.

Les Jacobines et les vélux sont autorisés.

Les lucarnes sont autorisées à l'exception des chien-assis. Les outeaux sont interdits

Ouvertures :

La proportion des ouvertures doit s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Les ouvertures de préférence seront plus hautes que larges.

Des baies ou ouvertures à largeur dominante pourront être admise si la qualité du projet architectural et sont intégration au site sont évidentes.

Bardages, volets

Les bardages doivent être disposés verticalement.

Les volets et les portes extérieures (garages,.. .), seront couleur bois.

Les volets roulants sont interdits.

Les barreaudages des balcons doivent être verticaux.

Matériaux et couleurs :

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, l'utilisation d'une gamme de matériaux et de coloration similaires sera recherchée.

L'utilisation d'enduits trop rustiques et non écrasés est interdite.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Les façades des bâtiments seront effectuées dans des tonalités beige clair, beige ocre ou beige grisé, de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les menuiseries extérieures seront couleur bois.

Les teintes vives sont à exclure.

Les bardages seront obligatoirement réalisés en rythme vertical.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur des murs est limitée à 0,60 m.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Toutefois, en bordure des voies publiques, la hauteur des clôtures et/ou des haies pourront être limitées ou interdites dans le cas où elles constituent un danger pour la sécurité des usagers.

Annexes :

Les annexes de l'habitation sont soumises aux mêmes dispositions que le volume principal.

Les garages enterrés sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au terrain naturel et engazonnés.

Article N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance du projet. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante.

La plantation d'espèces locales et variées est conseillée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 3 à N 13.

Dans les secteurs Nh, l'extension d'un bâtiment n'est possible que si la SHON est limitée à 180 m² y compris la SHON existante.

Dans le secteur N1a, l'extension d'un bâtiment n'est possible que si la SHON est limitée à 500 m² y compris la SHON existante.