

COMMUNE DE SASSIS



Vu pour être annexé
à la délibération du
27/09/2011



S.C. A. QUEU

A large, stylized handwritten signature in black ink.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.2 : REGLES D'URBANISME

SEPTEMBRE 2011
N° 432 0135



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24

SOMMAIRE

	Pages
ZONE U	1
ZONE UI.....	6
ZONE AU	10
ZONE 2AU	15
ZONE A.....	16
ZONE N.....	19
GLOSSAIRE	23

ZONE U

Il est distingué :

- un secteur Uc faisant l'objet de règles spécifiques à l'article U-1,
- un secteur où existent des risques naturels (trame grise au document graphique) dans lesquels il convient de se référer au P.P.R. annexé pour les articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 11 et 12.

ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'artisanat sauf celles visées à l'article U-2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping ou mis à la disposition de campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances en hébergement léger et les habitations légères de loisirs **hormis en Uc**,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les golfs,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPR** dans les secteurs concernés reportés au document graphique.

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

Les constructions à destination d'activités artisanales et les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone, leur agrandissement ou leur transformation sont admises sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre du bâti existant.

Lorsque les occupations et utilisations du sol sont concernées par la **trame grise du document graphique**, les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du P.P.R. annexé au PLU.

ARTICLE U-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application du Code Civil.

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

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

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles auront une largeur de plateforme de 7 m minimum.

La plateforme comprend chaussées, terre-plein et accotements.

Toute voie nouvelle ouverte au public, si elle se termine en impasse, devra permettre à son extrémité le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RD 12.

ARTICLE U-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle sera recherchée en priorité pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité, téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction sera implantée à l'alignement.

Dans tous les cas, l'alignement doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe accolé), soit par un mur de clôture ou de soutènement.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles :

- pour les modifications des constructions existantes,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée en limite séparative,
- soit implantée à une distance minimale de 3 m.

En outre tout point d'une construction 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 ($L \geq H - 3$).

Un dépassement de 1,5 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour un prolongement d'un bâtiment existant,
- pour des reconstructions à l'identique de bâtiment existant,
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux.

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

Non réglementé.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

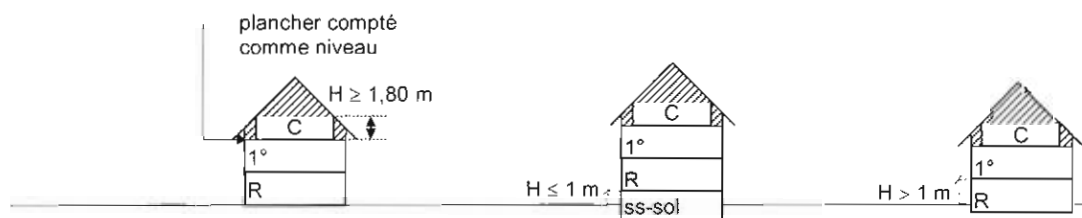
Non réglementé.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux superposés pour les façades sur rue.

Un niveau supplémentaire peut toutefois être autorisé sur les façades arrières pour des raisons liées à la topographie des lieux.

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.



Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une ouverture.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Matériaux :

Le matériau de couverture sera de type ardoise naturelle ou de format, de teinte et d'épaisseur similaire.

Les façades des constructions seront majoritairement maçonnées.

Gabarit de toitures :

La pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 80 et 100 % sauf :

- dans le cas du prolongement des toitures existantes sur une même unité foncière, sans modification de pente,
- dans le cas de la construction d'annexes et de l'extension de constructions existantes de moins de 5 mètres de largeur où une pente plus faible peut être tolérée y compris les toitures terrasses pour des annexes traitées en soutènement.

ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement :

- Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
- Constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Etablissements commerciaux : une place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Hôtels : une place pour une chambre.

ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UI

Il est distingué un secteur où existent des risques naturels (trame grise au document graphique) dans lesquels il convient de se référer au P.P.R. annexé pour les articles 1, 2, 3, 4, 11 et 12.

ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation excepté celles visées à l'article UI-2,
- les hébergements hôteliers ou assimilables,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou mis à la disposition de campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances classés en hébergement hôtelier ainsi que les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction et les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les golfs,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPR** dans les secteurs concernés reportés au document graphique.

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

Les constructions destinées au logement de fonction de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées, et ça à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Lorsque les occupations et utilisations du sol sont concernées par la **trame grise du document graphique**, les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du P.P.R. annexé au PLU.

ARTICLE UI-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application du Code Civil.

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

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

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles auront une largeur de plateforme de 7 m minimum.

La plateforme comprend chaussées, terre-plein et accotements.

Toute voie nouvelle ouverte au public, si elle se termine en impasse, devra permettre à son extrémité le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RD 12.

ARTICLE UI-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

Incendie :

Toute construction nouvelle devra être défendue contre l'incendie au moyen d'un dispositif conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle sera recherchée en priorité pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement 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.

Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité, téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UI-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m.

En outre tout point d'une construction 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 ($L \geq H - 3$).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour un prolongement d'un bâtiment existant,
- pour des reconstructions à l'identique de bâtiment existant,
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m au faîtage.

ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Matériaux :

Le matériau de couverture sera de type ardoise naturelle ou de format, de teinte et d'épaisseur similaire.

Les façades des constructions seront majoritairement maçonnées.

Gabarit de toitures :

La pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 80 et 100 % sauf :

- dans le cas du prolongement des toitures existantes sur une même unité foncière, sans modification de pente,
- dans le cas de la construction d'annexes et de l'extension de constructions existantes de moins de 5 mètres de largeur où une pente plus faible peut être tolérée y compris les toitures terrasses pour des annexes traitées en soutènement.

ARTICLE UI-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE 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 UI-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AU

Il est distingué :

- des secteurs AUa et AUb à l'article AU-2,
- un secteur où existent des risques naturels (trame grise au document graphique) dans lesquels il convient de se référer au P.P.R. annexé pour les articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 et 11.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'artisanat sauf celles visées à l'article U-2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping ou mis à la disposition de campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravane ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les golfs,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPR** dans les secteurs concernés reportés au document graphique.

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

Dans l'ensemble de la zone AU, les constructions sont autorisées selon les prescriptions des orientations d'aménagement sous réserve que les équipements nécessaires à la desserte du secteur soient présents :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les **secteurs AUa**,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur pour les **secteurs AUb**.

Les constructions à destination d'activités artisanales et les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone, leur agrandissement ou leur transformation sont admises sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre du bâti existant.

Lorsque les occupations et utilisations du sol sont concernées par la **trame grise du document graphique**, les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du P.P.R. annexé au PLU.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application du Code Civil.

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

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

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles auront une largeur de plateforme de 7 m minimum.

La plateforme comprend chaussées, terre-plein et accotements.

Toute voie nouvelle ouverte au public, si elle se termine en impasse, devra permettre à son extrémité le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RD 12.

ARTICLE AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Incendie :

Toute construction nouvelle devra être défendue contre l'incendie au moyen d'un dispositif conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle sera recherchée en priorité pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité, téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction sera implantée à l'alignement.

Dans tous les cas, l'alignement doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture ou de soutènement.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles :

- pour les modifications des constructions existantes,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée en limite séparative,
- soit implantée à une distance minimale de 3 m.

En outre tout point d'une construction 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 ($L \geq H - 3$).

Un dépassement de 1,5 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour un prolongement d'un bâtiment existant,
- pour des reconstructions à l'identique de bâtiment existant,
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux.

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

Non réglementé.

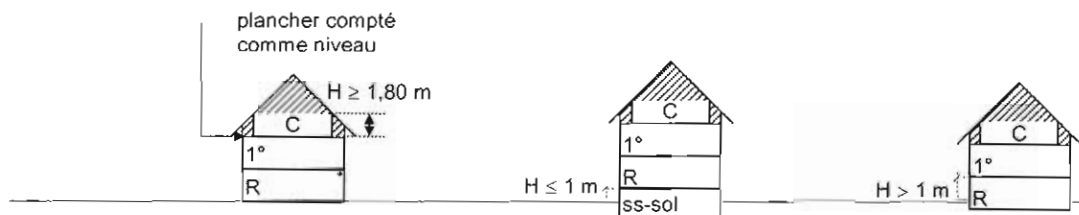
ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux superposés par rapport au terrain naturel.

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.



Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une ouverture.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Matériaux :

Le matériau de couverture sera de type ardoise naturelle ou de format, de teinte ou d'épaisseur similaire.

Les façades des constructions seront majoritairement maçonnées.

Gabarit de toitures :

La pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 80 et 100 % sauf :

- dans le cas du prolongement des toitures existantes sur une même unité foncière, sans modification de pente,
- dans le cas de la construction d'annexes et de l'extension de constructions existantes de moins de 5 mètres de largeur où une pente plus faible peut être tolérée y compris les toitures terrasses pour des annexes traitées en soutènement.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement :

- Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
- Constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Etablissements commerciaux : une place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Hôtels : une place pour une chambre.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme qui définira les règles applicables.

ZONE A

Il est distingué un secteur où existent des risques naturels (trame grise au document graphique) dans lesquels il convient de se référer au P.P.R. annexé pour les articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 11 et 12.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles visées à l'article A-2.

Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPR** dans les secteurs concernés reportés au document graphique.

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

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètre de part et d'autre du lit du cours d'eau).

Lorsque les occupations et utilisations du sol sont concernées par la **trame grise du document graphique**, les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du P.P.R. annexé au PLU.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application du Code Civil.

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

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires non domestiques, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers dans le respect des modalités prévues par le Code de la Santé Publique.

Incendie :

Toute construction nouvelle devra être défendue contre l'incendie au moyen d'un dispositif conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En absence de réseau d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 mètres au moins de cet alignement.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction 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, sans être inférieure à 6 mètres.

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

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit, 13 mètres au faîtage. Pour les autres constructions, cette hauteur pourra atteindre 15 mètres au faîtage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions techniques liées à l'extraction de matériaux (silos, concasseurs, etc.) qui devront faire l'objet d'une étude en fonction du paysage et être dissimulables le plus possible à la vue depuis les zones habitées et les principales voies de circulation.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

Il est distingué un secteur où existent des risques naturels (trame grise au document graphique) dans lesquels il convient de se référer au P.P.R. annexé pour les articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 11 et 12.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt,
- les constructions à destination de bureau, d'artisanat, de commerce, d'habitation ou d'hébergement hôtelier exceptés pour les occupations et utilisations visées à l'article N-2.
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping ou mis à disposition de campeurs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages vacances classés en hébergement léger,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPR** dans les secteurs concernés reportés au document graphique.

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

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur destination ou à leur usage, dans les conditions définies par la loi Montagne,
- la reconstruction sur le même terrain des bâtiments détruits après sinistre, sans changement de destination, sous réserve du respect, d'une part, de la densité et de la destination initiale et, d'autre part, des servitudes d'utilité publique.

Lorsque les occupations et utilisations du sol sont concernées par la **trame grise du document graphique**, les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du P.P.R. annexé au PLU.

ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application du Code Civil.

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

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Conformément à la loi Montagne, lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à l'institution d'une servitude administrative.

ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Conformément à la loi Montagne, lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à l'institution d'une servitude administrative.

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers dans le respect des modalités prévues par le Code de la Santé Publique.

Incendie :

Toute construction nouvelle devra être défendue contre l'incendie au moyen d'un dispositif conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En absence de réseau d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction 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 ($L \geq H - 3$) sans jamais être inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une ouverture.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le matériau de couverture sera de type ardoise naturelle, ou de format, de teinte ou d'épaisseur similaire.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE 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 EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

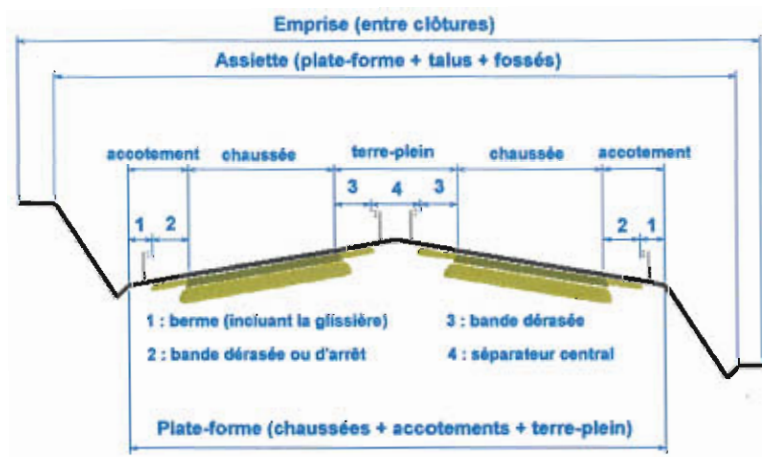
Non réglementé.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

GLOSSAIRE

- **Plateforme** : comprend les chaussées, accotements et terre-pleins.



- **Voie publique** : ensemble des espaces de passage qui est à l'usage de tous et qui relève du domaine public.
- **Voie privée** : ensemble des espaces de passage qui relève du domaine privé.
- **Voies ouvertes au public** : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique.