

PLU

**COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS**



REGLEMENT

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
LES ZONES URBAINES.....	3
ZONE UA	4
ZONE UB	12
ZONE UC	20
LES ZONES A URBANISER	26
ZONE 1AU	27
ZONE 2AU	36
ZONE 3AU	39
ZONE 4AU	42
Zone 5AU	45
Zone 6AU	51
LES ZONES AGRICOLES	58
Zone A.....	59
LES ZONES NATURELLES	65
Zone N.....	66

REVISION 1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



5.1

REGLEMENT DES ZONES
URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée, correspondant au centre du village de Saint-Pierre-dels-Forcats, dont le caractère architectural est affirmé.

Elle a vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales qui en sont le complément normal. La zone est édifiée de manière générale en ordre continu et il convient de préserver ses caractéristiques.

Elle comprend un secteur dans lequel un site archéologique a été identifié.

ARTICLE UA-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-2-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme.
8. Les lotissements industriels.

ARTICLE UA-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.

5. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement.
6. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

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

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

De façon générale, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

De façon générale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur supérieure à 10,00m) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter un recul minimum de 3,00 mètres.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Les piscines constituant une annexe à l'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UA-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,50 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'implantation des constructions est à adapter à la topographie existante. Les volumes de formes allongées qui suivent les courbes de niveau sont à privilégier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux).

2. Toitures :

Elles seront constituées de :

- Lauzes, ardoises de teinte gris foncé exclusivement.
- Pente comprise entre 40 et 55 %.

Le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiments existants.

3. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits seront exécutés à la chaux, l'aspect sera taloché, jeté, épongé, brossé, lissé ou gratté. Les enduits de type tyrolien à grains vifs sont interdits.

Règlement

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- Le bois est autorisé, les teintes devront être laissées naturelles. La volonté est de laisser griser le bois dans le temps. Le vernis brillant pour la conservation de la teinte d'origine du bois est interdit. Les chalets en rondins de bois sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples.

L'organisation des percements dans les façades reprendra les caractéristiques de composition des façades traditionnelles. Les surfaces pleines seront favorisées, s'inspirer des morphologies urbaines, des textures et des couleurs du noyau ancien.

5. Couleurs :

Les teintes des constructions seront dans les tonalités gris-ocre des matériaux de constructions traditionnels, de la géologie et de l'environnement local (terres, roches...). Le blanc et les couleurs criardes (rouge, jaune, vert, orange...) sont interdites.

Les couleurs devront être conformes au nuancier déposé en Mairie.

6. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont réalisées, les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles carrées ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles carrées, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

8. Dispositions diverses :

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les groupes de pompes à chaleur mécaniques en façade sont proscrits. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

9. Adaptations :

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations, y compris en matière de toiture et ceci sans restriction. L'architecture contemporaine est possible à condition qu'elle respecte et assure la continuité des formes urbaines, des typologies et des compositions architecturales.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² au moins.

Règlement

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit des extensions du village, de la station, mais également de l'urbanisation située en continuité de La Cabanasse, réalisée principalement sous forme de lotissement.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Dans la station, la zone UB comprend un sous-secteur UBa qui se distingue par le caractère élevé des constructions.

ARTICLE UB-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncées aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme.
8. Les lotissements industriels.

ARTICLE UB-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.

5. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement.
6. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
7. Dans le sous-secteur UBa, les occupations et autorisations des sols sous réserve de respecter la hauteur absolue spécifique.

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

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs.

ARTICLE UB-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement

après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. 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 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.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative.
- soit en respectant la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2$).

Les piscines constituant une annexe à l'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardins...).

ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction dans le secteur UB ne peut excéder 9 mètres.

Dans le sous-secteur UBa, cette hauteur est portée à 12,50 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'implantation des constructions est à adapter à la topographie existante. Les volumes de formes allongées qui suivent les courbes de niveau sont à privilégier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux).

2. Toitures :

Elles seront constituées de :

- Lauzes, ardoises de teinte gris foncé exclusivement.
- Pente comprise entre 40 et 55 %.

Le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiments existants.

3. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- Le bois est autorisé, les teintes devront être laissées naturelles. La volonté est de laisser griser le bois dans le temps. Le vernis brillant pour la conservation de la teinte d'origine du bois est interdit. Les chalets en rondins de bois sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples.

L'organisation des percements dans les façades reprendra les caractéristiques de composition des façades traditionnelles. Les surfaces pleines seront favorisées, s'inspirer des morphologies urbaines, des textures et des couleurs du noyau ancien.

5. Couleurs :

Les teintes des constructions seront dans les tonalités gris-ocre des matériaux de constructions traditionnels, de la géologie et de l'environnement local (terres, roches...). Le blanc et les couleurs criardes (rouge, jaune, vert, orange...) sont interdites.

Les couleurs devront être conformes au nuancier déposé en Mairie.

6. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles carrées ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles carrées, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

9. Dispositions diverses :

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les groupes de pompes à chaleur mécaniques en façade sont proscrits. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations :

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet d'adaptations, y compris en matière de toiture et ceci sans restriction. L'architecture contemporaine est possible à condition qu'elle respecte et assure la continuité des formes urbaines, des typologies et des compositions architecturales.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Dans le sous-secteur UBa, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

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

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² au moins.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UC**CARACTERE DE LA ZONE UC**

Il s'agit d'une zone concernant le Camping au Nord du village de Saint-Pierre-Dels-Forcats à proximité de La Cabanasse.

Cette zone est destinée à l'implantation de camping/caravanage, habitations légères comprenant toutes les constructions d'accompagnement nécessaires (locaux communs, sanitaires, accueil...). Elles sont destinées à recevoir tout équipement nécessaire au bon fonctionnement, à la gestion, à l'exploitation, à la surveillance des campings.

ARTICLE UC-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncées aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme.
6. Les lotissements industriels.
7. Les lotissements d'habitations, groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
8. Les habitations autres que celles visées à l'article UC-2.

ARTICLE UC-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et autorisations des sols sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement, à la gestion, à l'exploitation, à la surveillance, ...des campings.
2. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
3. L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
4. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage

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

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

3. 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 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.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures des campings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ($L=H/2$).

ARTICLE UC-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UC-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'implantation des constructions est à adapter à la topographie existante. Les volumes de formes allongées qui suivent les courbes de niveau sont à privilégier.

2. Toitures :

Elles seront constituées de :

- Lauzes, ardoises de teinte gris foncé exclusivement.
- Pente comprise entre 40 et 55 %.

Le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiments existants.

3. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- Le bois est autorisé, les teintes devront être laissées naturelles. La volonté est de laisser griser le bois dans le temps. Le vernis brillant pour la conservation de la teinte d'origine du bois est interdit. Les chalets en rondins de bois sont interdits.

4. Couleurs :

Les teintes des constructions seront dans les tonalités gris-ocre des matériaux de constructions traditionnels, de la géologie et de l'environnement local (terres, roches...). Le blanc et les couleurs criardes (rouge, jaune, vert, orange...) sont interdites.

Les couleurs devront être conformes au nuancier déposé en Mairie.

5. Adaptations :

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UC-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'emplacements de camping, d'habitat léger.

Pour les constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article UC-2, le nombre de places est fixé à 2 places par unité de logement.

ARTICLE UC-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalente.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations. Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

La surface plantée à réserver ne peut être inférieure à 25% de la surface totale de la propriété.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.



REVISION 1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



52

REGLEMENT DES ZONES
A URBANISER

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Cette zone est destinée à recevoir à court et moyen termes l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal.

Trois sous-secteurs sont classés en zone 1AU :

- 1AUa : Le secteur, au lieu-dit « Foun d'Albe » et le secteur « Entrée Ouest ».
- 1AUc : la dent creuse au « Centre du Village », destiné notamment à des équipements et services, futur cœur de village.

Ces sous-secteurs à urbaniser devront prendre en compte le traitement paysager des franges urbaines.

Les sous-secteurs 1AUa sont ouverts immédiatement à l'urbanisation et sont conditionnés par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, afin de garantir la cohérence des aménagements.

Le sous-secteur 1AUc est conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, afin de garantir la cohérence et la maîtrise des aménagements.

La ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les sous-secteurs.

Elle comprend des espaces à boiser définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

7. Les lotissements industriels.
8. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 20 % du nombre de logements créés par opération.
2. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
3. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
6. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
7. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
8. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement.
9. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
10. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

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

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre

l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

La continuité des circulations douces doit être assurée.

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

Dans les sous-secteurs 1AUa, la création des futurs accès sur la route départementale devra faire l'objet d'une validation préalable du gestionnaire de la voie.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. 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 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.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations pourront éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le cas de parcelles de moins de 10,00 mètres de largeur de façade, dans ces deux cas l'implantation en limite séparative est autorisée.

ARTICLE 1AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardins...).

ARTICLE 1AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'implantation des constructions est à adapter à la topographie existante. Les volumes de formes allongées qui suivent les courbes de niveau sont à privilégier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures :

Elles seront constituées de :

- Lauzes, ardoises de teinte gris foncé exclusivement.
- Pente comprise entre 40 et 55 %.

Le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiments existants.

3. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Règlement

- Le bois est autorisé, les teintes devront être laissées naturelles. La volonté est de laisser griser le bois dans le temps. Le vernis brillant pour la conservation de la teinte d'origine du bois est interdit. Les chalets en rondins de bois sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples.

L'organisation des percements dans les façades reprendra les caractéristiques de composition des façades traditionnelles. Les surfaces pleines seront favorisées, s'inspirer des morphologies urbaines, des textures et des couleurs du noyau ancien.

5. Couleurs :

Les teintes des constructions seront dans les tonalités gris-ocre des matériaux de constructions traditionnels, de la géologie et de l'environnement local (terres, roches...). Le blanc et les couleurs criardes (rouge, jaune, vert, orange...) sont interdites.

Les couleurs devront être conformes au nuancier déposé en Mairie.

6. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles carrées ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles carrées, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et les couleurs utilisés dans la construction principale.

8. Ordures ménagères

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Dès lors, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Dispositions diverses :

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les groupes de pompes à chaleur mécaniques en façade sont proscrits. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations :

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations, y compris en matière de toiture et ceci sans restriction. L'architecture contemporaine est possible à condition qu'elle respecte et assure la continuité des formes urbaines, des typologies et des compositions architecturales.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être créé 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les commerces, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25,00 m² de surface de vente.

Pour les services, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50,00 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour

10,00 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans le cadre des opérations envisagées.

Une place de stationnement complémentaire pour deux logements pour les visiteurs devra être aménagée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en termes d'aménagements paysagers.

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² au moins.

Les espaces plantés seront conservés, renforcés ou créés entre les zones A et 1AU afin de valoriser les perspectives depuis et vers les zones urbanisées.

Un cheminement doux sera créé en accompagnement des boisements et haies existantes.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

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

Ces zones situées au village sont destinées à recevoir à moyen et long termes l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitats.

Elles sont destinées à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de ces secteurs devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements et évolution du présent document d'urbanisme.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.

ARTICLE 2AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b de ce même Code.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.

ARTICLE 2AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'adaptation du présent règlement, d'être réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, du respect des orientations d'aménagement et de

programmation notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacements et de transports.

2. Les installations, constructions ou aménagements sous réserve d'être liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou nécessaires pour le bon fonctionnement ultérieur de la zone ou du village.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Néant.

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

Néant.

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Secteur « Lous Escoumails », destiné à recevoir à long terme une urbanisation aérée sous forme principalement d'habitat. L'urbanisation est conditionnée par un traitement paysager de qualité.

Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Toute urbanisation, installation et construction nouvelle immédiate est interdite jusqu'à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif d'ouvrir effectivement à l'urbanisation cette zone.

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.

Elle comprend des espaces à boiser définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 3AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b de ce même Code.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelle, sous réserve d'adaptation du présent règlement, et, du respect des orientations d'aménagement et de programmation notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacements et de transports.
2. Les installations, constructions ou aménagements sous réserve d'être liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou nécessaires pour le bon fonctionnement ultérieur de la zone ou du village.

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

Néant.

ARTICLE 3AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 3AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 3AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 3AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 3AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 3AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 3AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 3AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ZONE 4AU

CARACTERE DE LA ZONE 4AU

Cette zone est destinée à l'implantation d'habitations, de restaurants, d'hôtels, de services ou d'activités destinés à un usage commercial et touristique. Cette zone est destinée, en outre, à accueillir des activités spécialisées liées à l'exploitation des engins de remontées ou des services publics de la station. Il s'agira donc de résidences secondaires destinées à l'activité touristique de la Station.

L'aménagement de ce secteur est conditionné par une étude d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence du projet du pied des pistes. L'objectif est d'obtenir une bonne insertion de cette zone dans le paysage montagneux de la Station.

Toute urbanisation, installation et construction nouvelle immédiate est interdite jusqu'à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif d'ouvrir effectivement à l'urbanisation cette zone.

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes d'aménagement, de transports et déplacements et prendre en compte la Charte du Parc Naturel Régional.

Elle comprend des espaces à boiser définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 4AU-2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
7. La création d'établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels et administratifs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillement et exhaussement des sols.
9. Les lotissements industriels.
10. La réalisation de lotissements.
11. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à

compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelles, sous réserve de modification du présent règlement, et, du respect des orientations d'aménagement et de programmation notamment en termes d'aménagement, de déplacements et de transports.
2. Les installations, constructions ou aménagements sous réserve d'être liés à des équipements publics et/ou nécessaires pour le bon fonctionnement ultérieur de la zone ou du village.

ARTICLE 4AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 4AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 4AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 4AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 4AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 4AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 4AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 4AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 4AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 4AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ZONE 5AU

CARACTERE DE LA ZONE 5AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'un équipement public intercommunal, sur le secteur de « La Cabanasse ».

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes d'aménagement, de transports et déplacements.

ARTICLE 5AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 5AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncés aux articles R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b de ce même Code.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs.
9. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle qui serait rendue nécessaire pour la surveillance et le gardiennage des équipements publics réalisés.

ARTICLE 5AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur ce secteur.
2. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
3. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier

et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

6. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
7. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

ARTICLE 5AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

La continuité des circulations douces doit être assurée.

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

La création des futurs accès devra faire l'objet d'une validation préalable du gestionnaire de la voie.

ARTICLE 5AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

3. 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 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.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations pourront éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 5AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE 5AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

ARTICLE 5AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 5AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 5AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions est limitée à 12,50m.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

ARTICLE 5AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

L'implantation des constructions est à adapter à la topographie existante. Les volumes de formes allongées qui suivent les courbes de niveau sont à privilégier.

2. Toitures :

Elles seront constituées de :

- Lauzes, ardoises de teinte gris foncé exclusivement.
- Pente comprise entre 40 et 55 %.

Le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiments existants.

3. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- Le bois est autorisé, les teintes devront être laissées naturelles. La volonté est de laisser griser le bois dans le temps. Le vernis brillant pour la conservation de la teinte d'origine du bois est interdit. Les chalets en rondins de bois sont interdits.

4. Couleurs :

Les teintes des constructions seront dans les tonalités gris-ocre des matériaux de constructions traditionnels, de la géologie et de l'environnement local (terres, roches...). Le blanc et les couleurs criardes (rouge, jaune, vert, orange...) sont interdites.

Les couleurs devront être conformes au nuancier déposé en Mairie.

5. Adaptations :

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 5AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre d'aires de stationnement devra être définie en fonction de besoins engendrés par le projet intercommunal.

ARTICLE 5AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres devront être plantés.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE 6AU

CARACTERE DE LA ZONE 6AU

Cette zone est destinée à recevoir la zone artisanale du Haut Conflent. Elle permettra l'implantation d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes d'aménagement, de transports et déplacements.

L'urbanisation du secteur 6AU est conditionnée à la réalisation de la 1^{ère} tranche sur la commune d'Eyne.

ARTICLE 6AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 6AU-2
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.
7. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation, les immeubles collectifs.
8. Les hôtels.
9. Les constructions à usage d'habitation.
10. Les établissements d'hébergements sociaux, culturels et sportifs.
11. Toute construction au-delà de la côte altimétrique 1600 mètres.

ARTICLE 6AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur ce secteur.
2. Le secteur sera urbanisable après réalisation de la 1^{ère} tranche sur la commune d'Eyne.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et

lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE 6AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès aux parcelles privées se fait par la voie centrale de desserte interne à la zone artisanale. Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement). L'accès à la parcelle ne peut se faire en coupant la voie douce structurante de la zone (dite nouvelle voie romaine).

ARTICLE 6AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après

autorisation par la commune en application de l'article L1 331-10 du Code de la Santé Publique. Le rejet des eaux traitées dans les fossés est interdit.

3. 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 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 à la réglementation en vigueur, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les eaux pluviales seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Les bâtiments devront comporter en sous-sol un système de récupération des eaux pluviales (WC, ...).

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Réseau de chaleur :

Il est prévu une chaufferie collective bois dont le réseau de chaleur alimentera toutes les parcelles. Tout bâtiment doit obligatoirement se raccorder à ce réseau.

ARTICLE 6AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 6AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant au moins égale à **4 mètres**.

L'emprise passe à 10 mètres, côté Nord, contre la forêt en zone N.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE 6AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite, jumelés, de façon à favoriser les économies d'énergie par la réduction des surfaces du bâti en contact avec l'extérieur.

Sur les autres faces, le retrait sera de 4 mètres minimum.

ARTICLE 6AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes de type abris jardin sont interdites.

ARTICLE 6AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à l'emprise des différents bâtiments, des voies de desserte internes, des aires de stationnement et de stockage. L'emprise au sol du projet ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

Les 40 % restant seront aménagés en espaces verts ou non imperméabilisés.

ARTICLE 6AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($h = 3/2 L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder **9 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics). Aucun bâtiment au-delà du R+1 ne sera accepté.

ARTICLE 6AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur 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.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Règlement

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

1. Formes :

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 20 à 45 %.

La toiture sera à une pente ou à deux pentes sensiblement égales, avec le faîtage orientation Sud, Sud-Est, Sud-Ouest.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

b) Ouvertures

En fonction des usages, grande baie vitrée, porte de garage, fenêtre, porte fenêtre : tendance carrée. Les ouvrages en saillie sont interdits.

2. Matériaux :

a) De façade

D'une façon générale, sont préconisés les matériaux d'aspect traditionnel pierres apparentes maçonneries selon la tradition locale, crépis à la chaux, bois. Toutefois dans le cadre d'une étude architecturale soignée, les bardages métalliques, couleur mâte bois foncé, peuvent être autorisés sur les constructions les plus importantes (supérieures à 300 m²).

Certaines façades peuvent comporter des panneaux de bois, dans la mesure où il sera utilisé un format de planches plutôt large et épais rappelant les panneaux de grange existante. La pierre est aussi admise.

Le béton est aussi admis ponctuellement (sous bassement, encadrement, poteaux,...).

Les couleurs vives sur les façades importantes sont interdites.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les placages décoratifs et les appareillages de fausses pierres dessinées ou de faux bois rapportés sur enduit sont interdits.

b) De toiture :

Règlement

Les toitures seront réalisées en lloses ou en matériaux de couverture s'y s'apparentant par la couleur et la forme (écaille). La couverture en bac acier est autorisée sur les grands bâtiments (200 m²), sous réserve d'une teinte grise évoquant les couleurs de la llose (RAL 706). Les matériaux ondulés sont interdits.

c) De fermeture : bois ou métal.

3. Couleurs :

Enduit : ton pierre, beige, ocre soutenue, gris chaud.

Menuiserie : couleurs vives : rouge Vauban, vert bouteille ou bleu charron (couleurs locales).

Bardage bois : couleurs naturelles.

4. Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublés ou non de haies végétales. Les clôtures, en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie végétale.

Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale), seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain, muret dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents et correspondre au dessin et matériaux joints au dossier de demande de permis de construire.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou une clôture en bois, style pare-neige. Les dépôts ne doivent pas être visibles depuis la RD33.

5. Energie renouvelable :

Chaque parcelle sera alimentée par un réseau de chaleur auquel il y aura obligation de se raccorder.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les bâtiments doivent être implantés de façon à ne pas faire un masque sur le bâtiment voisin.

Les bâtiments devront respecter au moins 3 règles des cibles HQE, notamment :

- Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat.
- Choix intégrés des procédés et produits de construction.
- Gestion de l'énergie.

6. Enseignes, affiches, publicité :

Dans l'ensemble de la zone, les enseignes, affiches et publicités seront traitées d'une façon simple et discrète. Aucun décrochement ou surélévation des enseignes et publicités par rapport au volume de la construction n'est autorisée.

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite. Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses. Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement. L'ensemble des enseignes de la zone seront homogènes et proposeront la même charte graphique.

7. Eclairage :

Il n'y aura pas d'éclairage public sur la zone ou seulement le balisage des voies piétonnes. Les éclairages de façades devront être indirects et orientés vers le sol.

ARTICLE 6AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux. Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois. Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements. Les aires de stationnement seront localisées vers le Sud.

ARTICLE 6AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

Les espaces verts seront composés d'essences locales (pin sylvestre, pin à crochets, frêne, bouleau, noisetier, tremble).

Pour les parcelles qui longent la route départementale 33, il est imposé de conserver les bosquets existants.

La conservation du nombre d'arbres existants sur le secteur est obligatoire. Sur le linéaire de la route départementale, il est imposé la plantation d'un arbre tous les 15 mètres.

Le plan masse joint à la demande de permis de construire doit préciser le traitement végétal des abords.

REVISION 1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



53

REGLEMENT DES ZONES
AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal affectées principalement aux exploitations agricoles. Elle est, de façon générale, destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- **Ad** : correspond au bâtiment accueillant un **centre de vacances**, lieu-dit « La Jasse ».
- **Af** : lié à l'activité de la **ferme pédagogique** existante. Il est destiné au développement de cette activité, à l'accueil du public...
- **Ag** : correspondant à l'activité du **mini-golf** existant. Il s'agit de permettre les constructions et installations associées au maintien de l'activité de mini-golf.
- **Ah** : destiné à permettre la réhabilitation et la rénovation des **constructions existantes**, à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages. Une extension de 50m² de l'existant est admise, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Elle comprend un secteur dans lequel un site archéologique a été identifié, il correspond à la voie romaine.

Elle comprend des espaces à boiser définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. Dans les secteurs Af, Ah et Ag, les constructions nouvelles sont interdites.
3. Tout changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception de ceux précisées à l'article A-2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
7. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
8. Les constructions à usage d'habitation.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussement des sols.
10. Les lotissements industriels.
11. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les

demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole,
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes,
 - Qu'elles ne puissent après leur construction être disjointes de l'exploitation (construction en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
4. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.
5. Les abris jardin, sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles, que leur superficie hors œuvre brute ne dépasse pas 10 m² et que la hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres.
6. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
7. Le changement de destination des bâtiments existants, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages du site après avis conforme de la CDPENAF.
8. L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que l'extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages du site, dans la mesure où elle ne dépasse pas 50m² de surface, qu'elle ne crée pas de logements nouveaux et qu'elle respecte les proportions du bâti existant (implantation, hauteur...).

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

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particulier.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1 du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tout prélèvement, puits, forage,... réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales :

Néant.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens pré-existants.

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement autonome des eaux usées.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ce recul pourra être inférieur pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.

ARTICLE A-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).

ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ou du bâtiment restauré ou étendu existant.

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique. Les teintes des constructions seront dans les tonalités gris-ocre des matériaux de constructions traditionnels, de la géologie et

de l'environnement local (terres, roches...). Le blanc et les couleurs criardes (rouge, jaune, vert, orange...) sont interdites.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiments existants.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation. D'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



54

REGLEMENT DES ZONES
NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le sous-secteur Na correspond au secteur de loisirs autour du rocher d'escalade « Lou Mouly ». Cette zone est destinée à permettre le développement d'activités autour de la pratique de l'escalade, aire de pique-nique...
- Le sous-secteur Ns est réservé à la pratique du ski alpin et à l'implantation de tous les équipements nécessaires à cette pratique (pistes, remontées mécaniques, retenues d'eau pour l'alimentation des canons à neige, bâtiments d'accueil des skieur, bâtiments liés à la restauration des skieurs...) et à l'implantation de tous les équipements publics.

Elle comprend des secteurs identifiés comme des bois et forêts soumis au régime forestier.

ARTICLE N-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
2. Dans le secteur NA, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE N-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels que pistes cyclables, parcours de santé...
3. Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
5. Le changement de destination des bâtiments existants, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages du site après avis conforme de la CDNPS.
6. L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que l'extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages du site, dans la mesure où elle ne dépasse pas 50m² de surface et qu'elle respecte les proportions du bâti existant (implantation, hauteur...).

7. Dans le sous-secteur Na, les installations strictement liées au développement de l'activité d'escalade et à l'accueil du public.
8. Dans le sous-secteur Ns, les équipements indispensables à la pratique du ski alpin et tels que remontées mécaniques, poste de secours, abris de matériel, retenue collinaire, l'implantation de tous les équipements nécessaires à cette pratique (pistes, bâtiments d'accueil des skieurs, bâtiments liés à la restauration des skieurs...) et à l'implantation de tous les équipements publics.

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

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

ARTICLE N-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particulier.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1 du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tout prélèvement, puits, forage,... réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales :

Néant.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement autonome des eaux usées.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.

ARTICLE N-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire eut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ou du bâtiment restauré ou étendu existant. En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les construction neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiment existants.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE N-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.