



SAINTE MARIE DE CUINES

Plan Local d'Urbanisme

3-Règlement écrit

APPROBATION 27.01.2020

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	4
ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR	4
ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION BATIMENT SINISTRE :	4
ARTICLE 5 : MESURES CONSERVATOIRES HORS SECTEUR D'ETUDE DES PPR	5
ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AXES BRUYANTS	8
ARTICLE 8 : AMENDEMENT DUPONT	8
ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DES CANALISATIONS DE GAZ	9
ARTICLE 10 –PRISE EN COMPTE DE LA LIGNE TRES HAUTE TENSION	9
ARTICLE 11 : RESPECT DES PRESCRIPTION RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT	10
ARTICLE 13 : TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE	11
ARTICLE 13 : DEFINITIONS	13
ARTICLE 14 - RAPPEL DU PRINCIPE DE RECIPROCITE	15
ARTICLE 14 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION (SELON LEGISLATION EN VIGUEUR A DATE D'APPROBATION DU PLU)	16
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	69
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	72
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N NE ET NX	84
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	84
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NE	95
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NX	105

TITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Sainte-Marie-de-Cuines**.

Le document devra être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

ARTICLE 2 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée,
- la reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale et s'inscrive dans la même volumétrie.

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La protection du patrimoine :

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Cela concerne le patrimoine architectural ponctuel, bâti et non-bâti (four à pain, granges, anciennes fermes... etc.) sur la commune de Sainte-Marie-de-Cuines.

Le permis de démolir est applicable pour les constructions identifiées au plan de zonage : patrimoine bâti des cœurs historiques, des bourgs et hameaux au titre du L151-19 du CU, et le petit patrimoine (croix, lavoirs, caves à lait, fours ...).

Le changement de destination et la restauration des bâtiments identifiés au plan au titre du L151-19 du CU est autorisé, lorsque le résultat a pour conséquence la conservation du patrimoine architectural local, et sous réserve de réseaux suffisants, quelle que soit la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION BATIMENT SINISTRE :

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

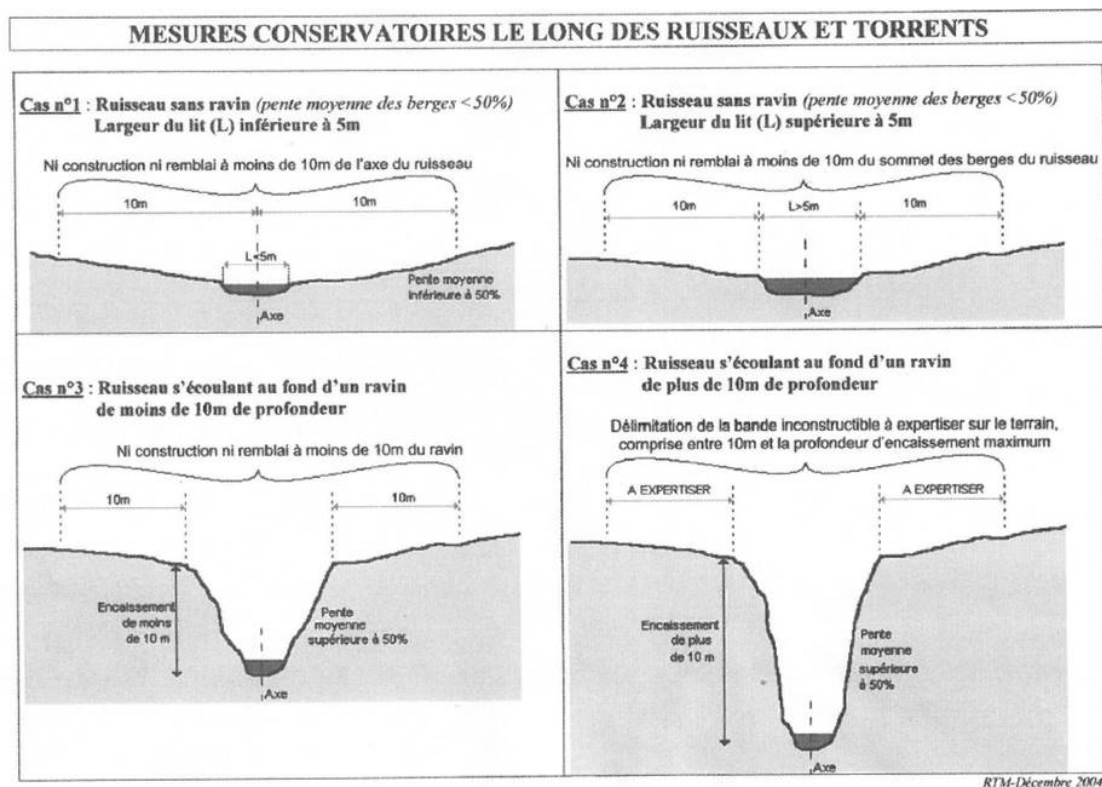
- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions du chapitre 2 ou à l'identique.

ARTICLE 5 : MESURES CONSERVATOIRES HORS SECTEUR D'ETUDE DES PPR

Les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m.

Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.



De manière générale, toute construction, tout aménagement est interdit dans la bande de recul, sauf exceptions ci-après :

Sont autorisés, en respectant le cas échéant la réglementation loi sur l'Eau :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, notamment ceux de nature à réduire les risques, et/ou réalisés dans le cadre d'un projet collectif de protection contre les inondations. Ex : plage de dépôt, entretien des cours d'eau ;
- Les ouvrages de franchissement (pont, ponceau, dalot...), avec un objectif de non aggravation des risques d'inondation amont/aval (respect de la capacité d'écoulement du lit et conception évitant la formation d'embâcle). Si l'ouvrage participe à la régulation de l'inondation (obstacle à l'écoulement des crues), il doit être conçu et réalisé comme un ouvrage hydraulique, et justifié comme tel ;
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, ainsi que leur réparation en prévoyant si possible une réduction de la vulnérabilité ;
- Les aménagements nécessaires à la mise aux normes de l'existant, sans augmentation de la capacité d'accueil. Pour les campings-caravanings, la commission de sécurité des campings statuera sur l'opportunité de conserver cette activité dans la bande de recul ;
- Les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol du bâti existant sur la bande de recul, si elles s'inscrivent dans la continuité du bâtiment existant, et ne présentent pas un empiètement supplémentaire vers le cours d'eau ni une réduction du lit mineur ; sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques d'érosion de berge, y compris en phase travaux ;

- Les projets nouveaux situés en dent creuse, dans l'alignement d'un front bâti existant du côté berge, si la démonstration de la non-aggravation du risque est apportée ;
- Les changements de destination de plancher, dans la mesure où une note présente comment le projet garantit la sécurité des occupants et la pérennité des biens, en apportant une diminution de la vulnérabilité ou en démontrant l'absence de risque d'érosion de berges en crue centennale ;
- Les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 4 m de long du cours d'eau ; Les clôtures installées à titre provisoire (parcs à bétail...) ;
- Les constructions, installations, infrastructures, réseaux aériens ou enterrés nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général, dans la mesure où leur implantation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques, y compris en phase travaux ;

Tout projet (aire de stationnement, construction...) situé dans une bande de recul cartographiée (bande de 10 m), implanté entre 4 et 10 m sous réserve de justifier :

- de l'absence de risque d'érosion au-delà d'une bande de 4 m.
- que l'implantation du projet ne peut être réalisée dans une zone d'aléa plus faible. Tout projet (voirie, réseau...) qui permet un passage pour entretien sur 4 m sous réserve de justifier « de l'absence totale de risque d'érosion de la berge en situation de crue centennale,
- que l'implantation du projet ne peut être réalisée dans une zone d'aléa plus faible.

La bande de recul peut être en zone inondable et faire l'objet à ce titre de prescriptions liées à l'inondabilité.

Ce sont les prescriptions les plus contraignantes qui s'appliquent.

ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Sainte-Marie-de-Cuines délimite les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète du zonage général permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Les dispositions générales ainsi que le règlement de ladite zone s'y appliquent.

LES ZONES URBAINES (U)

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

LES ZONES AGRICOLES (A)

Article R151-22 R151-23 : « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les modifications, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R151-24 : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES :

Les emplacements réservés :

Article L151-41 : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des OAP ont été définies selon les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les risques naturels (voir en annexe du PLU)

ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AXES BRUYANTS

Sainte Marie de Cuines est concernée par trois axes identifiés comme bruyants : L'autoroute A3 longeant la commune, la RD 1006 et la voie SNCF n° 900.

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants repérés aux plans, des prescriptions d'isolation acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire conformément aux arrêtés préfectoraux en vigueur (les arrêtés 25 juin 1999 et du 3 juin 2000) :

L'autoroute A43 Sainte Marie de Cuines 1, entre la limite de Saint Etienne de Cuines et celle de Saint Avre, classée en catégorie 2 (secteur de nuisance de 250 mètres)

L'autoroute A43 Sainte Marie de Cuines 2, entre Saint Avre et Pontamafrey classée en catégorie 2 (secteur de nuisance de 250 mètres)

L'autoroute A43 Sainte Marie de Cuines 3, entre la tranchée couverte et celle de Saint Avre, classée en catégorie 2 (secteur de nuisance de 250 mètres)

La RD 1006 (ex-RN6) Sainte Marie de Cuines 1, entre la limite Saint-Avre et le début de la portion limitée à 70 km/h, classée en catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 mètres)

La RD 1006 (ex-RN6) Sainte Marie de Cuines 2, entre le début de la portion limitée à 70 km/h, et la limite de Pontamafrey, classée en catégorie 3 (secteur de nuisance de 100 mètres)

La voie SNCF n° 900 Sainte Marie 1, classée en catégorie 1 et générant une bande de protection de 300 mètres

La voie SNCF n° 900 Sainte Marie 2, classée en catégorie 1 et générant une bande de protection de 300 mètres.

Les zones A, N et U...sont concernées par ces dispositions.

ARTICLE 8 : AMENDEMENT DUPONT

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Les zones A, N et UB sont concernées par l'amendement Dupont.

ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DES CANALISATIONS DE GAZ

La commune de Sainte Marie de Cuines est traversée par la canalisation de gaz Vallée de la Maurienne (Code 56C1) DN 150 – PMS 67,7 bar de catégorie C et B.

Dans les secteurs situés dans la zone d'implantation d'ouvrages de transport de gaz naturel annexée au présent règlement : toute intervention doit donner lieu à une consultation préalable des services de GRDF.

Les zones UB, A et N du PLU sont concernées par la SUP I3.

Ainsi sont admis dans l'ensemble des zones définies, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes), de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leurs constructions et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Il est obligatoire d'informer GRT Gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées.

ARTICLE 10 –PRISE EN COMPTE DE LA LIGNE TRES HAUTE TENSION

Deux lignes électriques traversent Sainte Marie de Cuines. La commune est concernée par la servitude I4 :

- La ligne 225 Kv Albertville-Longefan-Randens
- La ligne 45 Kv Longefan-St Avre-Le Glandon
- La ligne 45 Kv Longefan-St Avre-Le Glandon 1
- Le Poste du Glandon

Dans les secteurs situés dans la zone de transport d'électricité annexée au présent règlement : toute intervention doit donner lieu à une consultation préalable des services de RTE

Les périmètres instaurés en application de l'article 12 bis de part et d'autre d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts et à l'intérieur desquels :

- **sont interdits** : des bâtiments à usage d'habitation, des aires d'accueil des gens du voyage, certaines catégories d'établissements recevant du public: structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.
- **peuvent être interdits ou soumis à prescriptions** : d'autres catégories d'établissements recevant du public, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles, sans toutefois qu'il puisse être fait obstacle à des travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de l'existant sous réserve néanmoins de ne pas augmenter la capacité d'accueil d'habitants dans le périmètre des servitudes.

La zone A et N sont concernées par la servitude I4 ainsi qu'une partie de la zone UB.

Les règles de constructions et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Ainsi la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 11 : RESPECT DES PRESCRIPTION RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES- L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les secteurs concernés par la présence de zones humides sont strictement inconstructibles.

Les possibilités de constructions alentours ne doivent pas remettre en cause le fonctionnement de la zone humide et de son alimentation.

Seules les travaux, aménagements et installations contribuant à préserver les zones humides ou liés à l'activité agricole, ou qui sont destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement sont autorisés s'ils ne remettent pas en cause l'alimentation de ladite zone humide.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES – L 113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC). Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme.

Seule la gestion courante des boisements est autorisée.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE- L113-30 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs correspondant à un corridor écologique identifié au plan de zonage, les possibilités de construction ne doivent pas remettre en cause son bon fonctionnement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune dans les secteurs concernés par un corridor écologique identifié au plan de zonage.

Sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard des activités qui s'exercent en zone N et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les installations assurant le libre passage de la faune
- Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés s'ils ne font pas plus de 100 m² et pas plus de 2,00 m de haut, compté à partir du terrain naturel. De plus, ils doivent faire l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les murs de soutènement de plus de 1.80 m, dont l'importance nécessite une autorisation,
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention des risques naturels.
- Les clôtures indispensables à la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE 13 : TRAVAUX CONCERNANT DES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE

Certains éléments bâtis sont protégés au titre à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et font l'objet, à ce titre, de règles de protection supplémentaires. Ils sont identifiés au zonage par des points et concernent le patrimoine bâti de Sainte Marie de Cuines. Pour ces éléments, les dispositions suivantes s'appliquent :

La déclaration préalable est obligatoire pour tous les éléments végétaux repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire pour toutes les constructions identifiées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux sont autorisés à condition qu'ils soient cohérents et respectent l'architecture d'origine.

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET PRISE EN COMPTE DU CADRE PAYSAGER

	Principes à respecter
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS A PRESERVER AU TITRE DU PATRIMOINE	Démolition : Toute démolition devra être clairement justifiée, par des <u>motifs techniques</u>, ou <u>de sécurité</u>. La démolition partielle est autorisée à condition d'être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité et à condition de préserver les grands volumes initiaux. Travaux : Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Ils doivent permettre de continuer à identifier la typologie originelle du bâti (maison rurale, bâtie agricole, maison de village, maison de maître, édifice religieux, bâtiment industriel, éco, etc.). Pour cela, les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées, les génoises), autres éléments de décors (décors de façades, charpente, etc.). Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux, etc.) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite. Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit. Adaptations : Les adaptations (interventions légères et réversibles) sont sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions. Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, etc., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique) et être de teinte similaire à l'élément de construction sur lequel il est fixé.

	Transformations : Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont autorisées, dans le but de faire évoluer les bâtiments en cohérence la destination autorisée dans la zone, mais en respectant et en gardant la mémoire de son usage d'origine. Matériaux : Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, les enduits respirant sur maçonnerie en pierres). L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée. Extensions : Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter.
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CE TYPE SITUEES EN SECTEUR ABF	A ce titre, des prescriptions complémentaires aux règles de la zone pourront être émises : volumétrie, matériaux de toiture, panneaux solaires, etc.
DISPOSITIONS APPLICABLES AU PETIT PATRIMOINE REPERE AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE	Les éléments de patrimoine de proximité repérés sont à restaurer et doivent être conservés dans l'espace public ou privé et participer à sa composition. Aspect général : Les éléments de patrimoine de proximité peuvent être exceptionnellement déplacés dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement et de mise en valeur de l'espace, à condition de participer à la composition et la valorisation de l'espace et de ne pas dénaturer leur environnement immédiat.
PATRIMOINE LIES AUX PARCS, JARDINS ET POTAGERS	Les parcs et jardins, publics ou privés, repérés au document graphique, sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, afin d'en préserver la qualité paysagère et l'usage du sol. La disparition ou l'altération — accidentelle ou intentionnelle — d'arbres situés dans un parc et repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique. Certains éléments faisant partie d'un parc sont par ailleurs identifiés individuellement aux titres des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ; se reporter à leurs prescriptions spécifiques. Tous terrassements, murs de soutènements ou autres aménagements extérieurs nécessaires, doivent être réalisés en accord avec les aménagements antérieurs et caractéristiques du lieu Les traitements de surface doivent être perméables et ne pas porter atteinte au caractère du parc ni au développement des plantations existantes. Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distances aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre...).

ARTICLE 13 : DEFINITIONS

Acrotère: Élément de façade situé tout autour des toitures terrasses.

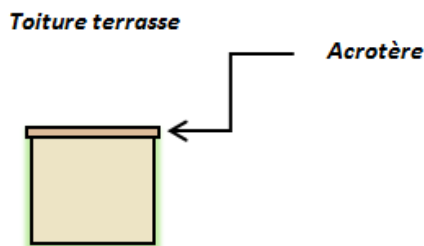


Schéma à titre informatif

Alignement: L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière)

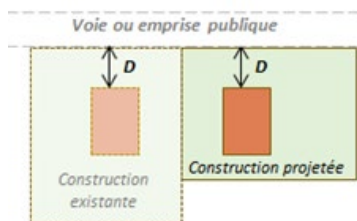


Schéma à titre informatif

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.

Aménagement : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe : Bâtiments ou installation accessoire de la destination du bâtiment principal et présentant un lien fonctionnel avec ce dernier et d'une surface maximum de 40 m² (garage, atelier, abri à vélo, locaux techniques, dépendances diverses, abri de jardin, piscine, serre d'agrément...)

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Clôture : Ouvrage divisant ou délimitant un espace servant le plus souvent à séparer deux propriétés distinctes. Elle est subordonnée à une déclaration préalable, excepté les clôtures à vocation agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au sol (CES): L'emprise au sol des constructions, est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume au sol, exception faite de la modénature et des simples débords de toiture (les débords de toiture sont exclus du calcul dès lors qu'ils sont inférieurs à 1 m).

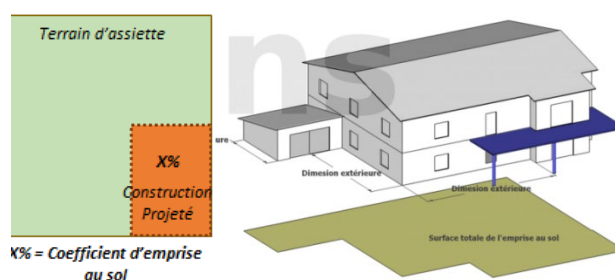


Schéma à titre informatif

Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Extension : Toute construction accolée à la construction principale est une extension et sera soumise aux mêmes règles que celle-ci.

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

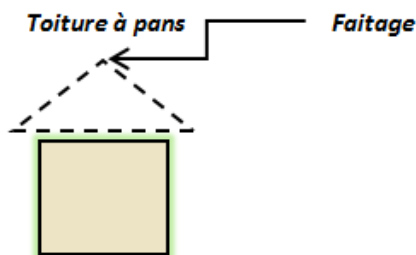


Schéma à titre informatif

Garage : Sont considérés comme garages les locaux servant d'abri aux véhicules. La surface d'un garage doit être adaptée au nombre de logements associés et son usage doit être strictement lié au stationnement des véhicules.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements y compris les gîtes ruraux et les chambres d'hôte.

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de toiture à pans et jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

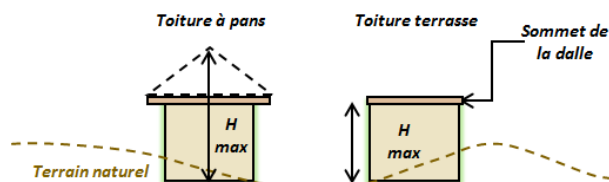


Schéma à titre informatif

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation : Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Milieu environnant : constructions alentours au projet, visible depuis l'espace ou le domaine public

Pan : Chacun des plans de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Surface de plancher (selon législation en vigueur à date d'approbation du PLU) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

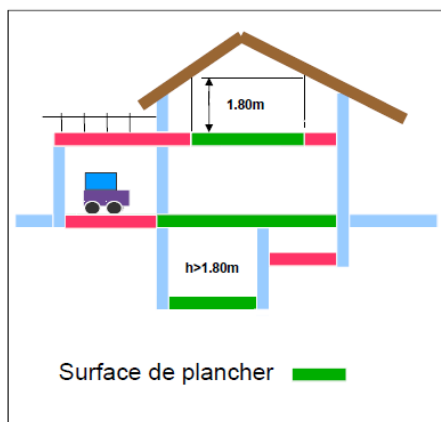


Schéma à titre informatif

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Voie et Accès : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Elle intègre les trottoirs et bas-côté.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

ARTICLE 14 - RAPPEL DU PRINCIPE DE RECIPROCITE

Le principe de réciprocité des règles de recul entre habitat et exploitation agricole a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

ARTICLE 14 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION (SELON LEGISLATION EN VIGUEUR A DATE D'APPROBATION DU PLU)

Conformément au code de l'urbanisme article r157-27 le PLU comprend 5 destinations.

TABLEAU DES DESTINATIONS		
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
1-Exploitation agricole et forestière La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.	1.1-Exploitation agricole	constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	1.2-Exploitation forestière	les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2-Habitation La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.	2.1-Logement	recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	2.2-Hébergement	les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3-Commerces et activités de services La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.	3.1-Artisanat et commerce de détail	les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	3.2-Restauration	les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	3.3-Commerces de gros	les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	3.4-Activités de services où	les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

	s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5-Hébergement hôtelier et touristique	les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	3.6-Cinéma	toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4-Equipements d'intérêt collectif et de services publics La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.	4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	4.4-Salle d'art et de spectacles	les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	4.5-Equipements sportifs	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

	4.6-Autres équipements recevant du public	les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5-Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.	5.1-Industrie	les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	5.2-Entrepôt	les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	5.3-Bureau	les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	5.4-Salle de congrès et d'exposition	les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le territoire communal comprend :

- ◆ La zone UA
- ◆ La zone UB
- ◆ La zone UH
- ◆ La zone UE
- ◆ La zone UX
- ◆ La zone UT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est un secteur urbain dense constitué de constructions anciennes, correspondant aux cœurs de hameaux, par sa morphologie bâtie.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-EST AUTORISE L'HABITAT ET TOUTES LES ACTIVITES ASSOCIEES A CETTE FONCTION

I.2-SONT FORMELLEMENT INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'artisanat et les commerces de détail supérieurs à 100 m² de surface de plancher,
- Les commerces de gros,
- Les cinémas,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire excepté les bureaux.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux et leurs amendements

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

I.3.1-Les constructions destinées :

- Aux commerces et activités de service sont autorisées à condition que leur nature, leur dimension n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre ou nuisances.
- A l'artisanat et aux commerces de détail sont autorisées à condition que l'emprise/ surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m².
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que :
 - l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
 - Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
 - Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

I.3.2-Les travaux sur le bâti existant:

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments dans la zone est soumise aux conditions suivantes:

- Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les extensions sont autorisées, à condition qu'elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant.

- Le rehaussement des bâtiments est permis à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas la hauteur maximale définie au chapitre 2 du règlement qu'il compose un projet architectural cohérent avec la construction existante. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exempts de cette règle.
- Pour les constructions existantes à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureaux, de services ... la modification de l'aspect extérieur est autorisée à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur.
- Pour les autres constructions régulièrement édifiées et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.
- Les changements de destination sont autorisés à condition :
 - qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur
 - qu'ils respectent le chapitre I.3.1 de la zone.
- Reconstruction à l'identique après sinistre

I.3.3-Les travaux, installations et aménagements sont autorisés :

Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements publics ou privés d'intérêt général pourront déroger aux règles ci-dessous.

II.1.1 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

L'alignement des constructions ou extensions est calculé au nu de la façade. Le survol de l'espace public est autorisé lorsque les saillies font moins de 2 m de large et se situent à plus de 4 m du sol.

► **L'implantation des constructions ou extensions doit respecter un ordonnancement par rapport aux voies:**

- **Cas n°1 :**

Les constructions nouvelles ou extensions identifiées comme étant dans un alignement correspondant à la limite fixée au plan de zonage devront s'implanter selon l'alignement des constructions des terrains limitrophes.

- **Cas n°2** En l'absence d'alignement défini au document graphique :

- les constructions s'implanteront librement avec un minimum de 30% de leur emprise au sol dans un fuseau de 10,00 m calculé depuis la ou les voies bordant la construction mais avec un recul minimum de 1.5 m au nu de la façade par rapport à la ou les voies bordant la construction.
- les extensions s'implanteront librement mais avec un recul minimum de 1.5 m au nu de la façade par rapport à la ou les voies bordant l'extension.

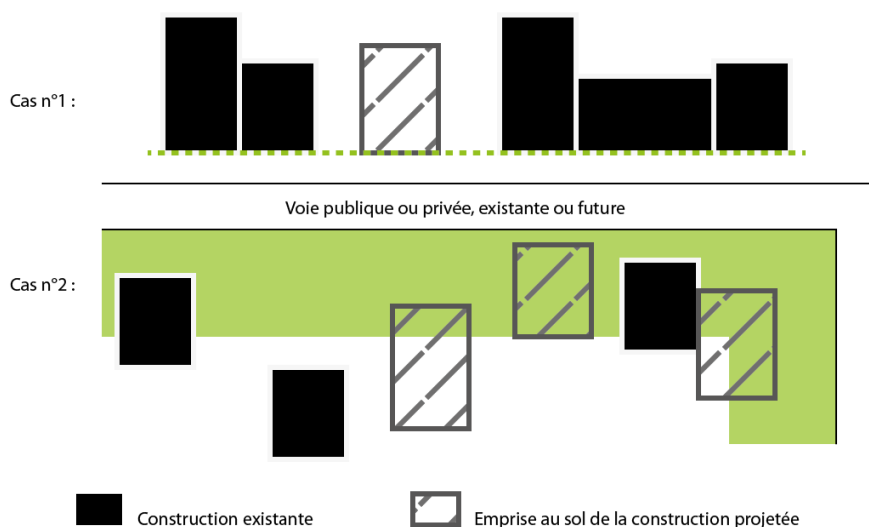


Schéma à titre informatif

- **L'implantation des annexes par rapport aux voies doit respecter un ordonnancement** avec un recul minimum de 1.5 m en tout point de la construction avec une tolérance de 1 m pour les saillies. Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la voie. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie, ce recul pourra être réduit à 1.5 m.

► **Cas particulier des routes départementales (RD 927 et RD 74)**

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul minimum de 2m des limites d'emprises départementales, aussi pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de la franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public, afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation notamment.

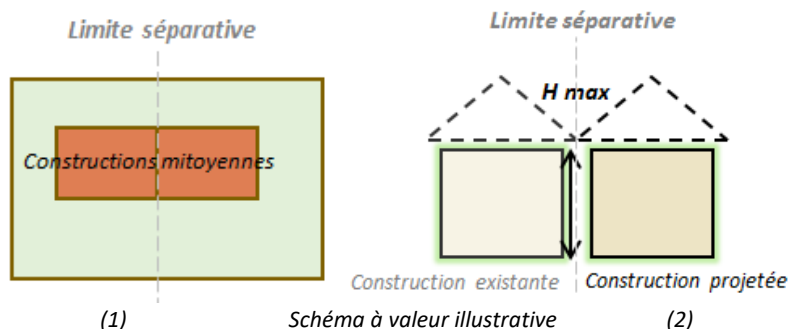
II.1.2-Implantation par rapport aux limites séparatives

► Implantation des constructions principales

1-Une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel.

2-Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :

- Lorsque le projet de construction est mitoyen.
- La construction est adossée à une construction existante, sous réserve d'un volume et d'un gabarit homogène.



3-Les constructions (avec ou sans saillies) s'implanteront à **1.00m minimum** de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0,80 m pour les saillies.

4-Les effets de masque solaire des constructions les unes par rapport aux autres devront être minimisés.

► Implantation des annexes

- Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m par rapport au terrain naturel avant travaux, pourront s'implanter à **1,00 m minimum** de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0,80 m pour les saillies.

II.2-VOLUMETRIE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

II.2.1-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans (ouvrages techniques, cheminées exclus).

1-La hauteur maximale est de **9,00 m au faîtage**.

Pour les extensions, la hauteur doit être en cohérence avec le bâti existant.

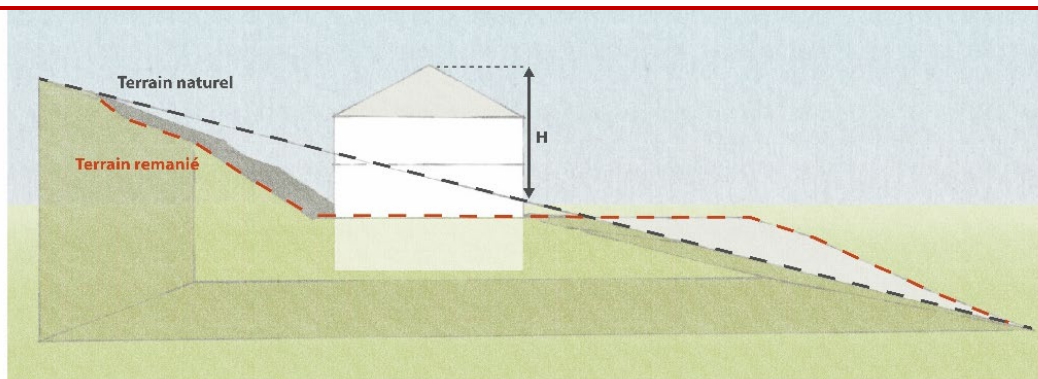


Schéma à valeur illustrative

2-Pour les annexes de moins de 40 m², la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,00 m en tout point.

II.2.2-Emprise au sol

Non réglementée.

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire l'impact paysager et les mouvements de sol.

Chaque projet devra justifier de sa bonne intégration en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant. Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

A l'exception des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et des réhabilitations qui doivent reprendre le langage de la construction existante, toutes les constructions, garages et locaux professionnels compris, sont soumis aux règles d'architecture suivantes :

II.3.1-Toitures

Sont interdits :

- Les toits-terrasses non végétalisés
- Les toits arrondis
- Les toits en un seul pan pour les constructions principales

Inclinaison des toitures

Les dispositions concernant l'inclinaison des toits à pans excluent les bâtiments d'intérêt collectif.

Les toitures doivent être de disposition simple et composées de deux pans inclinés entre 60% et 80%.

L'ensemble des toitures à pentes (y compris les annexes de plus de 20m²) doivent avoir un débord de toiture en cohérence avec les proportions de la construction projetée sauf en cas de constructions mitoyennes.

Dans le cas de réhabilitation, rénovations, reconstructions, l'inclinaison d'origine pourra être conservée. Dans le cas contraire elle sera comprise entre 60% et 80%.

Pour les annexes l'inclinaison des toits devra être de 40% minimum.

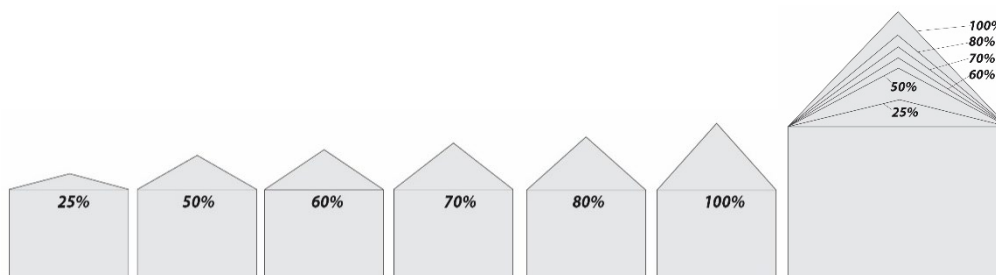


Schéma à valeur illustrative

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

II.3.2- Aspect et façades

Teintes

Les constructions devront par leur aspect, rechercher l'harmonie de l'unité bâtie (ouverture, teinte, façade), notamment dans le cas de constructions mitoyennes et de rénovation du bâti existant.

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords)

Ouvertures

Lorsque des ouvertures sont créées, leur ordonnancement général sera privilégié.

Le règlement sera modifié pour permettre que les châssis de toitures soient limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

Ils devront être encastrés dans le plan de couverture, sans saillie ni volets roulants.

Les stores intérieurs sont admis.

II.3.3-Locaux, annexes, et extensions

Les façades de ces annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions principales ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.4-Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Il n'est en aucun cas une obligation de clôturer son terrain.

La hauteur maximale des clôtures est de **1,60 m** avec les murs.

Les murs de clôture ne dépasseront pas 0,5 m et devront être d'une teinte en harmonie avec l'environnement ou la construction principale.

Les murs de soutien seront autorisés en fonction de la configuration du terrain naturel.

Les clôtures devront obligatoirement :

- ne pas obstruer la visibilité des usagers,
- ne pas obstruer l'écoulement des eaux,
- la hauteur maximale de ladite clôture pourra être modulée dans l'intérêt de la sécurité routière.

Les systèmes de clôture en panneau plein occultant (de type claustra bois...) sont exceptionnellement autorisés sur les limites en mitoyenneté en cas de co-visibilité importante, dans la limite de 1.60 m.

Les équipements et installations de service public ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

Les portails permettant l'accès aux véhicules devront être édifiés avec un recul permettant le stationnement intégral d'un véhicule de 5,00 m de long, en dehors du domaine public et des chemins ruraux.

Les plantations d'essences locales sont vivement conseillées.

II.3.5- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires : Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les panneaux solaires ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront

implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants.

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

II.4.1 - Généralités :

Les haies vives ou mixtes doivent s'inspirer des essences locales à pousse lente.

La qualité des aménagements paysagers doit être privilégiée et en rapport avec la nature de l'opération, tout en tenant compte des lieux environnants.

II.4.2 – Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable

Les espaces libres de toute construction, hors terrasse parvis, aire de jeu, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en terre ou végétalisés.

Les aires de stationnement privées ou publiques pourront être composées de matériaux comportant un revêtement perméable.

II.5 - STATIONNEMENT

II.5.1 - Généralités :

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

Une place de stationnement correspond à 2,50 x 5,00m d'emprise au sol hors accès.

II.5.2 - Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Une place par logement nouveau pour les constructions à usage d'habitation.

Pour toute opération supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Pour les commerces et activités de service il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité technique avérée le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant de moins de 200 m.

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées et lotissements se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers ainsi que leurs accès doivent être maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

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

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales et artisanales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu. Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

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

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux zones d'habitat mixtes, à dominante résidentielle.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-EST AUTORISE L'HABITAT ET TOUTES LES ACTIVITES ASSOCIEES A CETTE FONCTION

I.2-SONT FORMELLEMENT INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'artisanat et les commerces de détail supérieurs à 100 m² de surface de plancher,
- Les commerces de gros,
- Les cinémas,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux et leurs amendements

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

I.3.1-Les constructions destinées :

- Aux commerces et activités de service sont autorisées à condition que leur nature, leur dimension n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre ou nuisances.
- A l'artisanat et aux commerces de détail sont autorisées à condition que l'emprise/ surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m².
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que :
 - l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
 - Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
 - Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

I.3.2-Les travaux sur le bâti existant:

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments dans la zone est soumise aux conditions suivantes:

- Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les extensions sont autorisées, à condition qu'elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant.

- Le rehaussement des bâtiments est permis à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas la hauteur maximale définie au chapitre 2 du règlement qu'il compose un projet architectural cohérent avec la construction existante. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exempts de cette règle.
- Pour les constructions existantes à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureaux, de services ... la modification de l'aspect extérieur est autorisée à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur.
- Pour les autres constructions régulièrement édifiées et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.
- Les changements de destination sont autorisés à condition :
 - qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur
 - qu'ils respectent le chapitre I.3.1 de la zone.
- Reconstruction à l'identique après sinistre

I.3.3-Les travaux, installations et aménagements sont autorisés :

Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements publics ou privés d'intérêt général pourront déroger aux règles ci-dessous.

II.1.1 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

L'alignement des constructions ou extensions est calculé au nu de la façade. Le survol de l'espace public est autorisé lorsque les saillies font moins de 2 m de large et se situent à plus de 4 m du sol.

- **L'implantation des constructions ou extensions doit respecter un ordonnancement par rapport à la voie.**

Les constructions ou extensions s'implanteront avec un recul **minimum** de **1,50 m** au nu de la façade par rapport à la ou les voies bordant la construction.

Une implantation différente peut être prescrite lorsque l'implantation des constructions sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration à l'ordonnancement général.

- **L'implantation des annexes doit respecter un ordonnancement par rapport aux voies** avec un recul minimum de 1.5 m en tout point de la construction avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5,0 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 1,50 m.

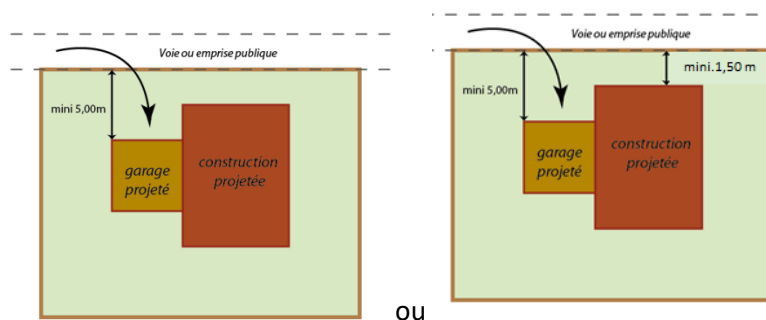


Schéma explicatif d'implantation des garages

- **Cas particulier des routes départementales (RD 927 et RD 74)**

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul minimum de 2m des limites d'emprises départementales, aussi pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

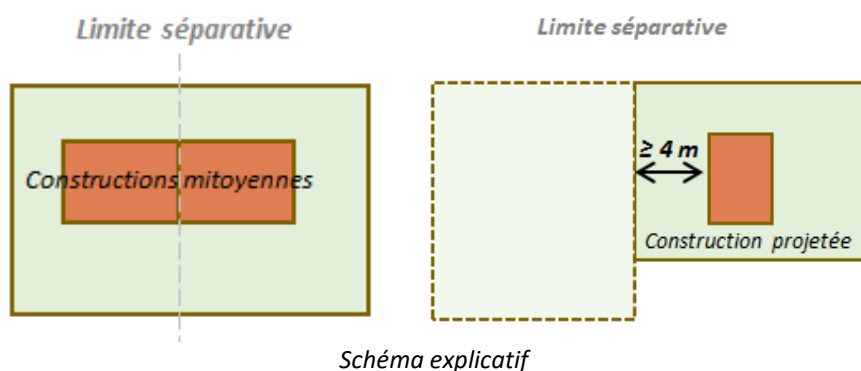
Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de la franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public, afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation notamment.

II.1.2-Implantation par rapport aux limites séparatives

► Implantation des constructions principales

- 1-Une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel
- 2-Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :
 - Lorsque le projet de construction est mitoyen.
 - La construction est adossée à une construction existante, sous réserve d'un volume et d'un gabarit homogène.
- 3-Les constructions s'implanteront à **4,00 m** minimum de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de **1 mètre** pour les saillies.
- 4-Les effets de masque solaire des constructions les unes par rapport aux autres devront être minimisés.



► Implantation des annexes

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m par rapport au terrain naturel avant travaux, pourront s'implanter à **1,00 m minimum** de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0.80 m pour les saillies.

II.2-VOLUMETRIE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

II.2.1-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avant, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'au sommet de la dalle en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

- 1-La hauteur maximale des toits à pans est de 9,00 m au faîtage et celle des toits terrasses de **7 m au sommet de la dalle**

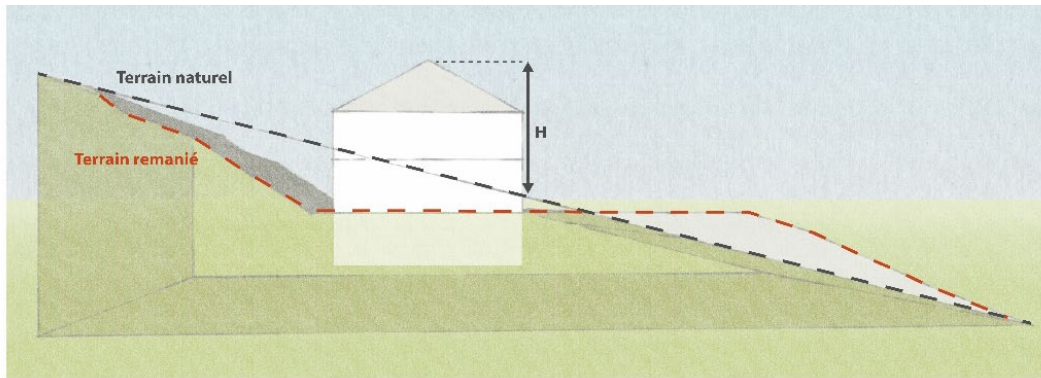


Schéma à valeur illustrative

Pour les extensions, la hauteur doit être en cohérence avec le bâti existant.

2-Pour les annexes de moins de 40 m², la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,00 m en tout point.

II.2.2-Emprise au sol

Non réglementée

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire l'impact paysager et les mouvements de sol.

Chaque projet devra justifier de sa bonne intégration en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant. Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

A l'exception des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et des réhabilitations qui doivent reprendre le langage de la construction existante, toutes constructions, garages et locaux professionnels compris, sont soumis aux règles d'architecture suivantes.

II.3.1-Toitures

Sont interdits :

- Les toits arrondis
- Les toits en un seul pan pour les constructions principales

Inclinaison des toitures

Les dispositions concernant l'inclinaison des toits à pans excluent les bâtiments d'intérêt collectif.

Les toitures doivent être de disposition simple et composées de deux pans inclinés entre 60% et 80%.

L'ensemble des toitures à pentes (y compris les annexes de plus de 20m²) doivent avoir un débord de toiture en cohérence avec les proportions de la construction projetée sauf en cas de constructions mitoyennes.

Dans le cas de réhabilitation, rénovations, reconstructions, l'inclinaison d'origine pourra être conservée. Dans le cas contraire elle sera comprise entre 60% et 80%.

Pour les annexes l'inclinaison des toits devra être de 40% minimum.

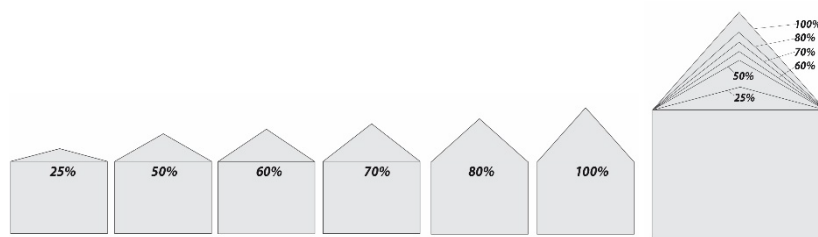


Schéma à valeur illustrative

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

Pour une meilleure intégration des constructions en toit terrasse (UB uniquement), la diversité des hauteurs et volumes sera privilégiée.

II.3.2- Aspect et façades

Teintes

Les constructions devront par leur aspect, rechercher l'harmonie de l'unité bâtie (ouverture, teinte, façade), notamment dans le cas de constructions mitoyennes et de rénovation du bâti existant.

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords)

Ouvertures

Lorsque des ouvertures sont créées, leur ordonnancement général sera privilégié.

Le règlement sera modifié pour permettre que les châssis de toitures soient limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

Ils devront être encastrés dans le plan de couverture, sans saillie ni volets roulants.

Les stores intérieurs sont admis.

II.3.3-Locaux, annexes, et extensions

Les façades de ces annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions principales ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.4-Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Il n'est en aucun cas une obligation de clôturer son terrain.

La hauteur maximale des clôtures est de **2,00 m** avec les murs.

Les murs de clôture ne dépasseront pas 0,5 m et devront être d'une teinte en harmonie avec l'environnement ou la construction principale.

Les murs de soutien seront autorisés en fonction de la configuration du terrain naturel.

Les clôtures devront obligatoirement :

- ne pas obstruer la visibilité des usagers,
- ne pas obstruer l'écoulement des eaux,
- la hauteur maximale de ladite clôture pourra être modulée dans l'intérêt de la sécurité routière.

Les systèmes de clôture en panneau plein occultant (de type claustra bois...) sont exceptionnellement autorisés sur les limites en mitoyenneté en cas de co-visibilité importante, dans la limite de 2 m.

Les équipements et installations de service public ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

Les portails permettant l'accès aux véhicules devront être édifiés avec un recul permettant le stationnement intégral d'un véhicule de 5,00 m de long, en dehors du domaine public et des chemins ruraux.

Les plantations d'essences locales sont vivement conseillées.

II.3.5- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires: Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les panneaux solaires ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires sur les toits terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toits terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toits terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

II.4.1 - Généralités :

Les haies vives ou mixtes doivent s'inspirer des essences locales à pousse lente.

La qualité des aménagements paysagers doit être privilégiée et en rapport avec la nature de l'opération, tout en tenant compte des lieux environnants.

II.4.2 – Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable

Les espaces libres de toute construction, hors terrasse parvis, aire de jeu, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en terre ou végétalisés.

Les aires de stationnement privées ou publiques pourront être composées de matériaux comportant un revêtement perméable.

II.5 - STATIONNEMENT

II.5.1 - Généralités :

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

Une place de stationnement correspond à 2,50 x 5,00m d'emprise au sol hors accès.

II.5.2 - Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Deux places par logement nouveau pour les constructions à destination d'habitation.

Pour toute opération supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher, il est exigé une place visiteur pour 3 logements.

Pour les commerces et activités de service il est exigé au minimum, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité technique avérée le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant de moins de 200 m.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées et lotissements se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers ainsi que leurs accès doivent être maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

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

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales et artisanales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu. Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

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

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond aux hameaux anciens.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-IL S'AGIT DE FAVORISER LA GESTION DE L'HABITAT EXISTANT

I.2-SONT FORMELLEMENT INTERDITES :

Les constructions nouvelles excepté extensions et annexes.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux et leurs amendements

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

I.3.1-La gestion du bâti existant est autorisée pour les constructions destinées :

- Aux commerces et activités de service sont autorisées à condition que leur nature, leur dimension n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre ou nuisances.

- A l'artisanat et aux commerces de détail sont autorisées à condition que l'emprise/ surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m².

Les constructions pourront réaliser des extensions dans la limite de 30% de leur surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que :

- L'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

I.3.2-Les travaux sur le bâti existant :

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les extensions sont autorisées, à condition qu'elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant et qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale du bâtiment principal.

- Le rehaussement des bâtiments est permis à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas la hauteur maximale définie au chapitre 2 du règlement qu'il compose un projet architectural cohérent avec la construction existante. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exempts de cette règle.
- Pour les constructions existantes à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureaux, de services ... la modification de l'aspect extérieur est autorisée à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur.
- Pour les autres constructions régulièrement édifiées et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.
- Les changements de destination sont autorisés à condition :
 - qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur
 - qu'ils respectent le chapitre I.3.1 de la zone.
- Reconstruction à l'identique après sinistre
- Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 10 m maximum par rapport à la construction principale.

I.3.3-Les travaux, installations et aménagements sont autorisés :

Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité sylvicole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements publics ou privés d'intérêt général pourront déroger aux règles ci-dessous.

II.1.1 - Implantation des extensions et annexes par rapport aux voies et emprise publiques

L'alignement des extensions est calculé au nu de la façade. Le survol de l'espace public est autorisé lorsque les saillies font moins de 2 m de large et se situent à plus de 4 m du sol.

► **L'implantation des constructions doit respecter un ordonnancement par rapport à la voie.**

- **Cas n°1** : Les extensions identifiées comme étant dans un alignement correspondant à la limite fixée au plan de zonage devront s'implanter selon l'alignement des constructions des terrains limitrophes.
- **Cas n°2** : En l'absence d'alignement définis au document graphique les extensions s'implanteront librement avec un recul minimum de 1.5 m au nu de la façade par rapport à la voie bordant les extensions.

► **L'implantation des annexes doit respecter un ordonnancement par rapport à la voie** avec un recul minimum de 1.5 m en tout point de la construction avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5,0 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 1,50 m.

En cas d'impossibilité, le respect des dispositions relatives aux annexes s'impose.

II.1.2-Implantation des extensions et annexes par rapport aux limites séparatives

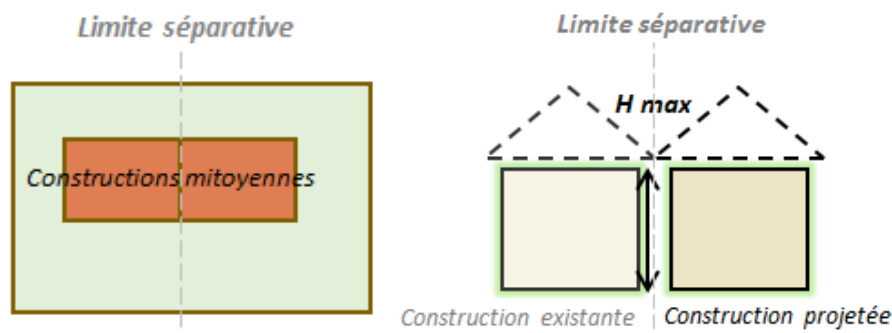
1-Une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel

2-Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :

- Lorsque le projet de construction est mitoyen.
- La construction est adossée à une construction existante

3-Les constructions (extensions avec ou sans saillies) s'implanteront à 1.00m minimum de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0.80 m pour les saillies.

4- Les effets de masque solaire des constructions les unes par rapport aux autres devront être minimisés.



Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m par rapport au terrain naturel avant travaux, pourront s'implanter à 1,00 m en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0.8 m pour les saillies.

II.2-VOLUMETRIE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans (ouvrages techniques, cheminées exclus).

1-La hauteur maximale des toits à pans est de 9,00 m au faîtage.

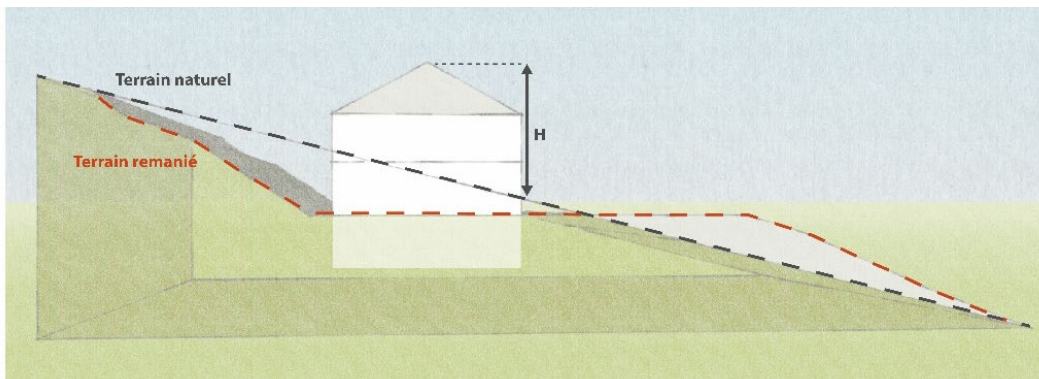


Schéma à valeur illustrative

Pour les extensions la hauteur devra être cohérente avec le bâti existant.

2-Pour les annexes de moins de 40 m², la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,00 m en tout point.

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

A l'exception des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et des réhabilitations qui doivent reprendre le langage de la construction existante, toutes constructions, garages et locaux professionnels compris, sont soumis aux règles d'architecture suivantes.

Chaque projet devra justifier de sa bonne intégration en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant. Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire l'impact paysager et les mouvements au sol.

II.3.1-Toitures

Sont interdits

- Les toitures terrasses non végétalisés,
- Les toits arrondis,
- Les toits en un seul pan pour les constructions principales.

Inclinaison des toitures

Les dispositions concernant l'inclinaison des toits à pans excluent les bâtiments d'intérêt collectif.

Les toitures doivent être de disposition simple et composées de deux pans inclinés entre 60% et 80%.

L'ensemble des toitures à pentes (y compris les annexes de plus de 20m²) doivent avoir un débord de toiture en cohérence avec les proportions de la construction projetée sauf en cas de constructions mitoyennes.

Dans le cas de réhabilitation, rénovations, reconstructions, l'inclinaison d'origine pourra être conservée. Dans le cas contraire elle sera comprise entre 60% et 80%.

Pour les annexes l'inclinaison des toits devra être de 40% minimum.

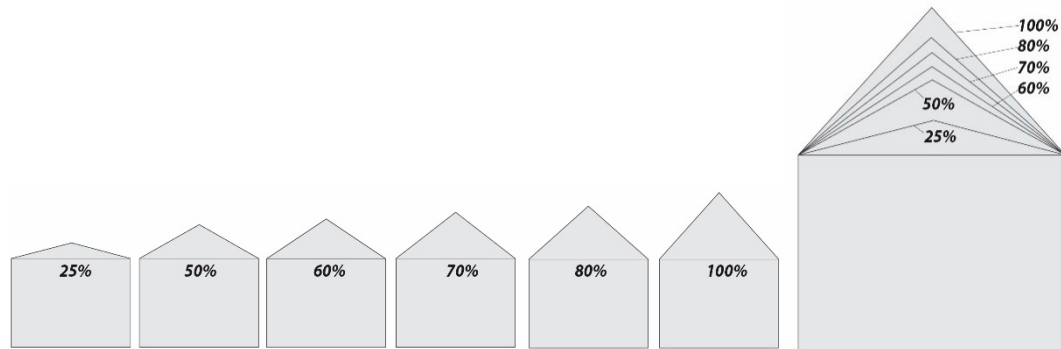


Schéma illustratif

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

II.3.2- Aspect et façades

Les constructions devront par leur aspect, rechercher l'harmonie de l'unité bâtie (ouverture, teinte, façade), notamment dans le cas de constructions mitoyennes et de rénovation du bâti existant.

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords)

Ouvertures

Lorsque des ouvertures sont créées, leur ordonnancement général sera privilégié.

Le règlement sera modifié pour permettre que les châssis de toitures soient limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

Ils devront être encastrés dans le plan de couverture, sans saillie ni volets roulants.

Les stores intérieurs sont admis.

II.3.3-Locaux, annexes, et extensions

Les façades de ces annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions principales ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.4-Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Il n'est en aucun cas une obligation de clôturer son terrain.

La Hauteur maximale des clôtures est de **2,00 m** avec les murs.

Les murs de clôture ne dépasseront pas 0,5 m et devront avoir une teinte en harmonie avec l'environnement ou la construction principale.

Les murs de soutien seront autorisés en fonction de la configuration du terrain naturel.

Les clôtures devront obligatoirement :

- ne pas obstruer la visibilité des usagers,
- ne pas obstruer l'écoulement des eaux,
- la hauteur maximale de ladite clôture pourra être modulée dans l'intérêt de la sécurité routière.

Les systèmes de clôture en panneau plein occultant (de type claustra bois...) sont exceptionnellement autorisés sur les limites en mitoyenneté en cas de co-visibilité importante, dans la limite de 2 m.

Les équipements et installations de service public ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

Les portails permettant l'accès aux véhicules devront être édifiés avec un recul permettant le stationnement intégral d'un véhicule de 5,00 m de long, en dehors du domaine public et des chemins ruraux.

Les plantations d'essences locales sont vivement conseillées.

II.3.5- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires : Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les panneaux solaires ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants.

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

II.4.1 - Généralités :

Les haies vives ou mixtes doivent s'inspirer des essences locales à pousse lente.

La qualité des aménagements paysagers doit être privilégiée et en rapport avec la nature de l'opération, tout en tenant compte des lieux environnants.

II.4.2 – Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable

Les espaces libres de toute construction, hors terrasse parvis, aire de jeu, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en terre ou végétalisés.

Les aires de stationnement privées ou publiques pourront être composées de matériaux comportant un revêtement perméable.

II.5 - STATIONNEMENT

II.5.1 - Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Une place de stationnement correspond à 2,50 x 5,00m d'emprise au sol hors accès.

II.5.2 - Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

En cas de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement.

Une place de stationnement est exigée pour la nouvelle unité de logement créée.

Une place de stationnement est exigée au minimum, pour une nouvelle unité d'activité créée, pour 30 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité technique avérée le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant de moins de 200 m.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers ainsi que leurs accès doivent être maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

Toute extension ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu. Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

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

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute extension ou installation nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à la zone d'équipements et de services publics.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

La zone UE est une zone destinée aux équipements, installations, ouvrages et bâtiments de services publics, et activités de services liées à « la vie locale »

I.1-IL S'AGIT DE REpondre AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS ET EN SERVICES PUBLICS

Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et les activités de services publics.

I.2-SONT INTERDITS :

En zone UE toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées au I.3.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPRI annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPRI, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol suivantes non concernées par les dispositions du TITRE I ARTICLE 9 ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

I.3.1-Les constructions destinées :

aux ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- Et toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

I.3.2-Les travaux, sur le bâti existant :

1- Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2- Le permis de démolir est applicable pour les constructions identifiées au plan de zonage : patrimoine bâti des cœurs historiques, des bourgs et hameaux au titre du L151-19 du CU, et le petit patrimoine (croix, lavoirs, fours...).

3- Le changement de destination et la restauration des bâtiments identifiés au plan au titre du **L151-19 du CU** sont autorisés, lorsque le résultat a pour conséquence la conservation du patrimoine architectural local, et sous réserve de réseaux suffisants, quelle que soit la superficie du terrain d'assiette.

I.3.3-Les travaux, installations et aménagements :

1- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, sont autorisés dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2- Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

3- Les clôtures sont soumises à autorisation selon les principes inscrits au chapitre 2.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements publics ou privés d'intérêt général pourront déroger aux règles ci-dessous.

II.1.1 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Non réglementé.

► **Cas particulier des routes départementales (RD 927 et RD 74)**

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul minimum de 2m des limites d'emprises départementales, aussi pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de la franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public, afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation notamment.

II.1.2-Implantation par rapport aux limites séparatives

1-Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative lorsque La construction est adossée à une construction existante, sous réserve d'un volume et d'un gabarit homogène.

Les mesures indispensables évitant la propagation des incendies (mur coupe-feu) et faciliter la circulation interne devront être prises.

2-Les constructions s'implanteront à **4,00 m** minimum de la limite séparative en tout point de la construction avec une tolérance de **1 mètre** pour les saillies.

3-Les effets de masque solaire des constructions les unes par rapport aux autres devront être minimisés.

4-Les équipements publics peuvent déroger à ces règles en cas d'impossibilité technique.

II.1.3-Implantation des constructions sur une même propriété

Les effets de masque solaire des constructions les unes par rapport aux autres devront être minimisés.

II.2-VOLUMETRIE

II.2.1-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans (ouvrages techniques, cheminées exclus).

1- La hauteur maximale des constructions est de 13.00 m au faîtage.

2-Pour les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4,00 m en tout point.

II.2.2-Emprise au sol

Non réglementé.

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

II.3.1-Mouvements des sols (pente)

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire l'impact paysager et les mouvements au sol.

Les constructions, par leur aspect, leur composition et leur accès doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes dudit terrain.

II.3.2-Toitures

GENERALITES

Sont strictement interdits : les toits arrondis

Inclinaison des toitures

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, et des matériaux employés.

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

II.3.3- Aspect et façades

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives ainsi que les teintes panachées ou mélangées sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords)

II.3.4-Locaux, annexes, et extensions

Les façades des annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions, ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement existant.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.5-Clôtures

Non réglementées.

II.3.6- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires: Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les panneaux solaires ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires sur les toits-terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toits-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

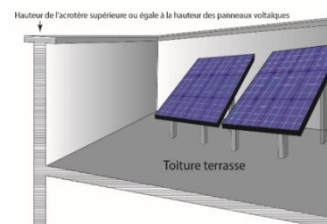


Schéma à titre illustratif

Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toits-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

II.3.7- Implantation des stockages et des stationnements des bâtiments d'activités

Non réglementé

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

II.5 - STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers ainsi que leurs accès doivent être maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

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

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales et artisanales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu. Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

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

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activité économique de Grands Prés.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-IL S'AGIT D'ENCADRER L'ARRIVEE DE NOUVELLES ACTIVITES ET DE MAINTENIR L'ECONOMIE ET LES ACTIVITES EN PLACE

I.2-SONT INTERDITS :

- L'habitat, sauf les logements de fonction,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les cinémas.
- Parmi les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont interdits :
 - Les autres équipements recevant du public, voir page 14 Destination des constructions 4.6
 - Les salles d'art et de spectacles, voir page 13 Destination des constructions 4.4
 - Les équipements sportifs, voir page 13 Destination des constructions 4.5.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux et leurs amendements

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

I.3.1-Les constructions destinées :

Les locaux de gardiennage, sont admis, jusqu'à 40m² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume des bâtis existant aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- toutes les dispositions seront prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les activités artisanales et commerciales sont autorisées à raison de 200 m² minimum de surface de vente

I.3.2-Les travaux sur le bâti existant dans l'enveloppe du volume d'origine, ou extensions

Ils sont autorisés sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle ils se situent, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- la destination du bâti soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol en UX,
- la capacité des réseaux qui le desserve soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions du chapitre 2 ou à l'identique.

1.3.3-Les travaux, installations et aménagements :

Les exhaussements et affouillements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions nouvelles ou reconstructions s'implanteront avec un recul minimum de 5,00 m calculé au nu de la façade par rapport aux voies bordant la ou les constructions, sans saillie au-dessus de l'emprise publique.

Il pourra être dérogé à cette règle si l'implantation prescrite ne permet pas de réaliser les stationnements suffisants aux activités souhaitant s'implanter dans la zone UX.

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

► **Cas particulier des routes départementales (RD 927 et RD 74)**

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul minimum de 2m des limites d'emprises départementales, aussi pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de la franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public, afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation notamment.

II.1.2-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent pas s'implanter en limite séparative.

Les constructions devront s'implanter à 4,00m minimum de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 1m pour les saillies.

II.2-VOLUMETRIE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

II.2.1-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans ou jusqu'au sommet de la dalle en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

La hauteur maximale est fixée à 13 m.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

II.2.2-Emprise au sol

Non réglementé.

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire l'impact paysager et les mouvements de sol.

Chaque projet devra justifier de sa bonne intégration en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant. Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

A l'exception des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et des réhabilitations qui doivent reprendre le langage de la construction existante, toutes constructions, garages et locaux professionnels compris, sont soumis aux règles d'architecture suivantes.

II.3.1-Mouvements des sols (pente)

Les constructions, par leur aspect, leur composition et leur accès doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante dudit terrain.

Sauf impossibilité technique :

- les déblais et remblais sont à limiter au maximum,
- les remblais devront être au maximum traités sur la parcelle.
- les terrassements sont limités à 1 mètre.

II.3.2-Toitures

GENERALITES

Sont strictement interdits les toits arrondis.

Inclinaison des toitures

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, et des matériaux employés.

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

La structure et l'orientation du bâtiment doivent être apte à accueillir des panneaux solaires.

II.3.3- Aspect et façades

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives ainsi que les teintes panachées ou mélangées sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords)

II.3.4-Locaux, annexes, et extensions

Les façades des annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions, ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement existant.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.5-Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Il n'est en aucun cas une obligation de clôturer son terrain.

Si des clôtures sont envisagées :

- la hauteur maximale sera de 2 m avec les murs,
- la hauteur maximum des murs est de 0,5 m et devront avoir une teinte en harmonie avec l'environnement ou la construction principale,
- elles seront constituées d'un grillage à mailles tressées comportant ou non un mur bahut,
- les murs de clôtures seront plein maçonnés

Lorsque deux propriétaires souhaitent poser une clôture en limite séparative, la mutualisation des clôtures est obligatoire.

Les clôtures devront obligatoirement :

- ne pas obstruer la visibilité des usagers,
- ne pas obstruer l'écoulement des eaux,
- la hauteur maximale de ladite clôture pourra être modulée dans l'intérêt de la sécurité routière.

Les équipements et installations de service public ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

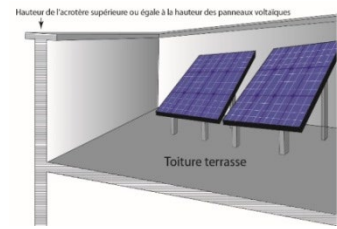
II.3.6- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires: Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toits-terrasses : Les panneaux solaires disposés sur les toits-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Schéma à titre illustratif



Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toits-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

II.3.7- Implantation des stockages et des stationnements des bâtiments d'activités

Le stockage des produits dangereux est interdit.

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les haies vives ou mixtes sont autorisées et doivent s'inspirer des essences locales, à pousse lente.

La marge de recul depuis les voies ou emprises publiques doit être adaptée, en cohérence avec le caractère des voies ou emprises publiques.

Les aires de stationnement à l'air libre (excepté pour les poids lourds) doivent être à 100% réalisées en matériaux perméables et plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

II.5 - STATIONNEMENT

II.5.1 - Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Une place de stationnement correspond au minimum à 2,50 x 5,00m d'emprise au sol hors accès.
- Le stationnement devra être intégré par un traitement paysager approprié.
- Les stationnements et tout autre aménagement lié au stationnement sont interdits dans la marge de recul de 5.00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

II.5.2 - Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Le stationnement des véhicules du personnel et des véhicules utilitaires doit être suffisant et assuré en dehors des voies publiques.

Les extérieurs des aires de stationnement couverts devront être végétalisés.

Commerces, services et bureaux

Pour les constructions à destination de commerce strictement inférieure 2.000 m² de surface de vente :
1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce d'une **surface de vente supérieure ou égale à 2 000 m²** :
1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface plancher

Autres constructions

Pour les entrepôts : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface plancher

Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre

Pour les autres activités : le nombre de places doit être adapté aux besoins sans créer de gêne sur l'espace public.

II.5.3-Stationnements vélos

Tout bâtiment devra accueillir des stationnements vélos. Pour tout bâtiment, un local couvert spécifique de 4m² minimum avec un accès à niveau ou à pan incliné doit être réservé au stationnement des vélos.

Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Il doit être rapidement et facilement accessible.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers ainsi que leurs accès doivent être maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tout forage ou captage d'eau doit faire l'objet d'un accord express des autorités compétentes sur la base d'études précises à la charge du demandeur.

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales, artisanales ou industrielles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

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

Des systèmes de recueil des eaux pluviales peuvent être mis en place pour l'arrosage des espaces verts.

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT correspond à l'emprise de l'autoroute.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies au paragraphe I-2 ci-après.

I-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements, travaux, et constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'autoroute s'ils ne perturbent pas la fonctionnalité des infrastructures.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une surlargeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers ainsi que leurs accès doivent être maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

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

Tout forage ou captage d'eau doit faire l'objet d'un accord express des autorités compétentes sur la base d'études précises à la charge du demandeur.

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales, artisanales ou industrielles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

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

Des systèmes de recueil des eaux pluviales peuvent être mis en place pour l'arrosage des espaces verts.

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux espaces agricoles de la vallée du Glandon

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-IL S'AGIT FAVORISER ET PERMETTRE LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Seules sont autorisées les constructions à vocation agricole et toutes les activités associées à cette fonction :

- les constructions, rénovations, extensions destinées à l'agriculture et aux installations agricoles.
- les constructions destinées à la transformation et à la commercialisation de leurs productions sous réserve d'être accolées ou intégrées au bâtiment de l'exploitation.
- Sur les secteurs identifiés en alpage, les constructions pastorales de taille limitée, et nécessaires à la surveillance des troupeaux sont autorisés dans la limite de 40 m² maximum.
- Les locaux de surveillance sont autorisés s'ils sont liés au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, sous réserve d'être accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation.
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

I.2-SONT FORMELLEMENT INTERDITS :

Toutes les constructions n'ayant pas trait à l'activité agricole, excepté celles autorisées sous conditions.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux et leurs amendements

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

I.3.1-Les travaux sur le bâti existant :

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus la gestion des bâtiments dans la zone est soumise aux conditions suivantes:

Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les extensions sont autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée,
- elles soient limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale du bâti existant,
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant.

Le rehaussement des bâtiments est permis à condition que la hauteur maximale ne dépasse de 9 m au faitage et qu'il compose un projet architectural cohérent avec la construction existante.

Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les annexes sont autorisées à condition que :

- l'emprise au sol totale des annexes soit limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 15 m par rapport à la construction principale sauf impossibilité technique. Lorsque la pente est supérieure à 15% la distance des annexes par rapport à la construction principale n'est pas limitée.

Pour les constructions existantes à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureaux, de services, la modification de l'aspect extérieur est autorisée à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur.

Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Le changement de destination et la restauration de bâtiments anciennement dédiés à l'activité agricole et identifiés au plan de zonage au titre du L151-11 du CU sont autorisés, lorsque le résultat a pour conséquence la conservation du patrimoine architectural local, et sous réserve de réseaux suffisants, et dans la limite de la superficie initiale du bâtiment.

1.3.2-Les travaux, installations et aménagements sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les travaux et installations nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

- Les constructions agricoles et les extensions s'implanteront avec un recul minimum de 5 m mesuré au nu de la façade par rapport aux voies bordant la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement ou la reconstruction sur la même emprise de bâtiments édifiés avant l'opposabilité du présent PLU.
- L'extension de la construction dans la marge de recul, si elle est au même nu que la façade existante.
- Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 1.50 m au nu de la façade par rapport aux voies bordant la construction avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

► Cas particulier des routes départementales (RD 927 et RD 74)

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul minimum de 2m des limites d'emprises départementales, aussi pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de la franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public, afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation notamment.

II.1.2-Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4,00 m avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

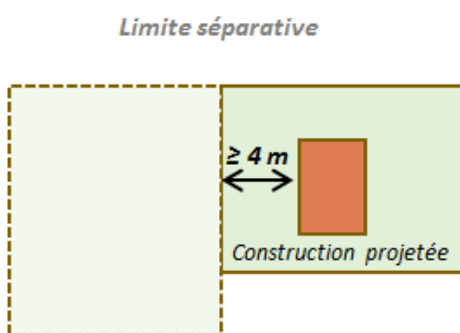


Schéma à valeur illustrative

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant et sur la même emprise au sol
- Les équipements de service public ou d'intérêt général

L'implantation des annexes accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m par rapport au terrain naturel pourra se faire à 1 m minimum de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0.80 m pour les saillies.

II.2-VOLUMETRIE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

II.2.1-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade aval, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans.

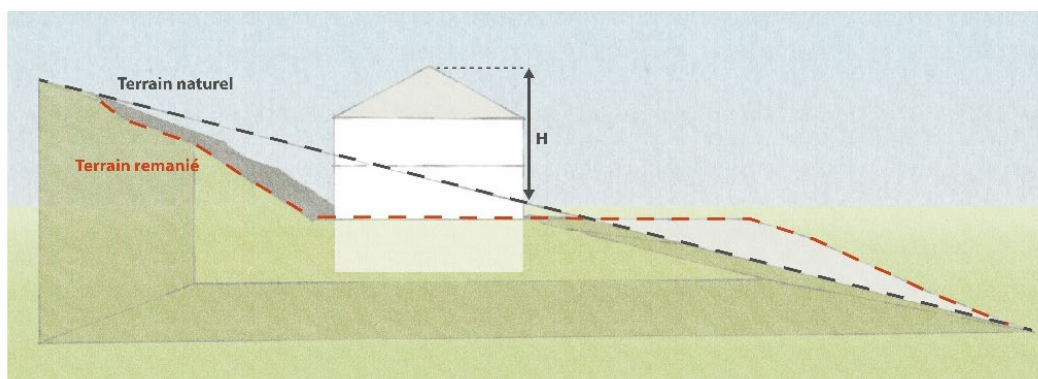


Schéma à valeur illustrative

La hauteur maximale des toits à pans est limitée à 9 m au faîtage pour les constructions non agricoles.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur est limitée à 13 m.

La hauteur maximale des annexes est de 4 m.

Les équipements publics ou privés d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

II.2.2-Emprise au sol

Non réglementée.

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire l'impact paysager et les mouvements de sol.

Chaque projet devra justifier de sa bonne intégration en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant. Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

A l'exception des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et des réhabilitations qui doivent reprendre le langage de la construction existante, toutes constructions, garages et locaux professionnels compris, sont soumis aux règles d'architecture suivantes.

II.3.1-Mouvements des sols (pente)

Les constructions, par leur aspect, leur composition et leur accès doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes dudit terrain.

Sauf impossibilité technique :

- les déblais et remblais sont à limiter au maximum,
- les remblais devront être au maximum traités sur la parcelle.
- les terrassements sont limités à 1 mètre.

II.3.2-Toitures

Sont interdits

- Les toits arrondis
- Les toits en un seul pan sont interdits sauf s'il sont accolés à une construction existante.
- Les toits-terrasses.

Inclinaison des toitures

Les dispositions concernant l'inclinaison des toits à pans excluent les bâtiments d'intérêt collectif.

Les toitures doivent être de disposition simple et composées de deux pans inclinés entre 60% et 80%.

L'ensemble des toitures à pentes (y compris les annexes de plus de 20m²) doivent avoir un débord de toiture en cohérence avec les proportions de la construction projetée, sauf en cas de constructions mitoyennes.

Dans le cas de réhabilitation, rénovations, reconstructions, l'inclinaison d'origine pourra être conservée. Dans le cas contraire elle sera comprise entre 40% et 60%.

Pour les annexes et les bâtiments agricoles, l'inclinaison des toits devra être de 40% minimum.

Pour les extensions, la pente de toiture sera voisine de celle du volume principal, une inclinaison différente de plus ou moins 20% est admise.

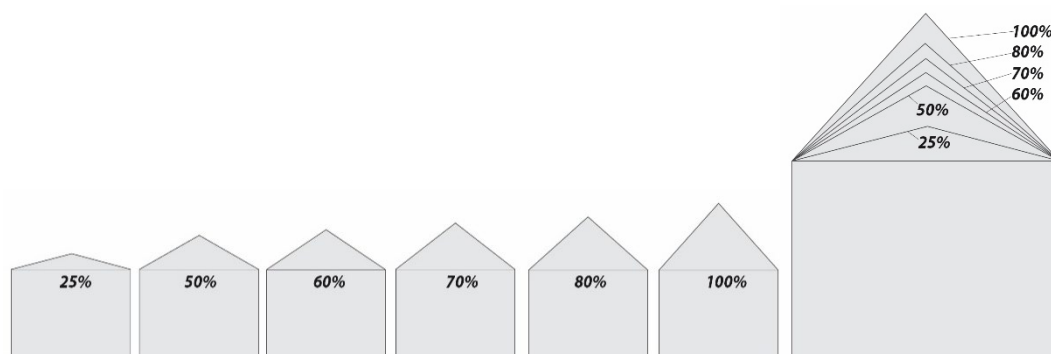


Schéma à valeur illustrative

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

II.3.3- Aspect et façades

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions devront par leur aspect, rechercher l'harmonie de l'unité bâtie (ouverture, teinte, façade), notamment dans le cas de constructions mitoyennes et de rénovation du bâti existant.

Lorsque des ouvertures sont créées, leur ordonnancement général sera privilégié.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords).

II.3.4-Locaux, annexes, et extensions

Les façades de ces annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions principales ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.5-Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Il n'est en aucun cas une obligation de clôturer son terrain.

Si des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'un grillage à maille tressées comportant ou non un mur bahut.

Lorsque deux propriétaires souhaitent poser une clôture en limite séparative, la mutualisation des clôtures est obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures est de 2.0 m avec les murs.

Les murs de clôture ne dépasseront pas 0,5 m et devront avoir une teinte en harmonie avec l'environnement ou la construction principale.

En limite de voirie les clôtures devront obligatoirement :

- ne pas obstruer la visibilité des usagers au niveau des intersections,
- la hauteur maximale de ladite clôture devra être modulée dans l'intérêt de la sécurité routière.
- Ne pas obstruer l'écoulement des eaux

Les systèmes de clôture en panneau plein occultant (de type claustra bois...) sont strictement interdits.

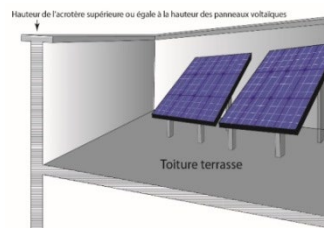
Les équipements et installations de service public ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

Les portails permettant l'accès aux véhicules pourront être édifiés avec un recul permettant le stationnement intégral d'un véhicule de 5,00 m de long, en dehors du domaine public et des chemins ruraux.

II.3.6- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires : Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les panneaux solaires ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.



Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Schéma à titre illustratif

Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants.

II.3.7- Implantation des stockages et des stationnements des bâtiments d'activités

Les conteneurs à déchets, les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage et de stockage à l'air libre de toute nature, ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public.

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

II.4.1 - Généralités :

Les haies vives ou mixtes doivent s'inspirer des essences locales à pousse lente.

La qualité des aménagements paysagers doit être privilégiée et en rapport avec la nature de l'opération, tout en tenant compte des lieux environnants.

II.4.2 – Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable

Les aires de stationnement privées et publiques devront entièrement être composées de matériaux comportant un revêtement perméable, excepté les stationnements destinés aux engins agricoles et/ou poids lourds.

II.5 - STATIONNEMENT

II.5.1 - Généralités

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Une place de stationnement correspond à 2.5 m x 5.0 m d'emprise au sol hors accès.

II.5.2 - Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Pour les constructions existantes et autorisées, les stationnements doivent être adaptés aux besoins sans créer de gêne sur l'espace public.

II.5.3-Stationnements vélos

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et sentiers piétonniers ainsi que leurs accès doivent être maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

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

Tout forage ou captage d'eau doit faire l'objet d'un accord express des autorités compétentes sur la base d'études précises à la charge du demandeur.

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales, artisanales ou industrielles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

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

Des systèmes de recueil des eaux pluviales peuvent être mis en place pour l'arrosage des espaces verts.

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N Ne et Nx

La zone N correspond aux secteurs à préserver en raison de leur qualité paysagère et environnementale

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-IL S'AGIT DE PRESERVER LES PATRIMOINES NATURELS ET ECOLOGIQUES

I.2-SONT FORMELLEMENT INTERDITES :

Toutes les constructions n'ayant pas trait à l'activité agricole et forestière excepté celles autorisées sous conditions.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux et leurs amendements

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

I.3.1-Les travaux sur le bâti existant

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les extensions sont autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée,
- elles soient limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale du bâti existant.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant.

Le rehaussement des bâtiments est permis à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas 9 m au faîtage et qu'il compose un projet architectural cohérent avec la construction existante.

Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les annexes sont autorisées à condition que :

- l'emprise au sol totale des annexes soit limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
- l'implantation des annexes se fasse dans un rayon maximal de 15 m par rapport à la construction principale sauf impossibilité technique.

Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Pour les constructions existantes à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureaux, de services, la modification de l'aspect extérieur est autorisée à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur.

Le changement de destination et la restauration de bâtiments anciennement dédiés à l'activité agricole et identifiés au plan de zonage au titre du L151-11 du CU sont autorisés, lorsque le résultat a pour conséquence la conservation du patrimoine architectural local, et sous réserve de réseaux suffisants, et dans la limite de la superficie initiale de bâtiment.

Sur les secteurs identifiés en alpage, les constructions pastorales de taille limitée, et nécessaires à la surveillance des troupeaux sont autorisés dans la limite de 40 m² maximum sont autorisées.

1.3.2-Les travaux, installations et aménagements sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole forestière et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les travaux et installations nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

- Les constructions agricoles forestières et les extensions s'implanteront avec un recul minimum de 5 m mesuré au nu de la façade par rapport aux voies bordant la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction sur la même emprise de bâtiments édifiés avant l'opposabilité du présent PLU.
- l'extension de la construction dans la marge de recul, si elle est au même nu que la façade existante.
- Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 1.50 m au nu de la façade par rapport aux voies bordant la construction avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

► Cas particulier des routes départementales (RD 927 et RD 74)

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul minimum de 2m des limites d'emprises départementales, aussi pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de la franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public, afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation notamment.

II.1.2-Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4,00 m avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

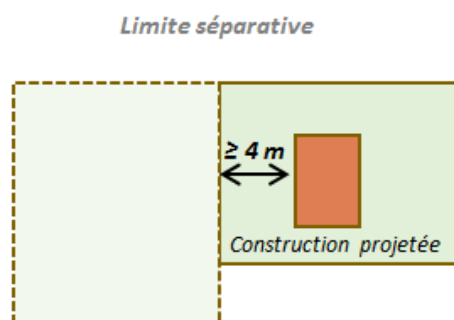


Schéma à valeur illustrative

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant et sur la même emprise au sol
- les équipements de service public ou d'intérêt général

L'implantation des annexes accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m par rapport au terrain naturel pourra se faire à 1 m minimum de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0.80 m pour les saillies.

II.2-VOLUMETRIE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

II.2.1-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade aval, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtiage de toiture à pans.

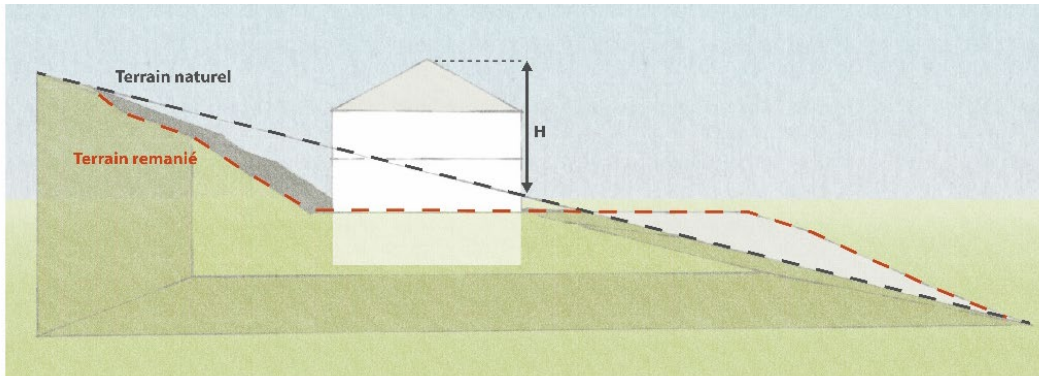


Schéma à valeur illustrative

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtiage.

La modification des constructions existantes doit respecter la hauteur initiale.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.

Les équipements publics ou privés d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

II.2.2-Emprise au sol

Non réglementée

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire l'impact paysager et les mouvements de sol.

Chaque projet devra justifier de sa bonne intégration en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant. Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

A l'exception des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et des réhabilitations qui doivent reprendre le langage de la construction existante, toutes constructions, garages et locaux professionnels compris, sont soumis aux règles d'architecture suivantes.

II.3.1-Mouvements des sols (pente)

Les constructions, par leur aspect, leur composition et leur accès doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes dudit terrain.

Sauf impossibilité technique :

- les déblais et remblais sont à limiter au maximum,
- les remblais devront être au maximum traités sur la parcelle.
- les terrassements sont limités à 1 mètre.

II.3.2-Toitures

Sont interdits

- Les toits arrondis
- Les toits en un seul pan sauf s'il sont accolés à une construction existante.
- Les toits-terrasses

Inclinaison des toitures

Les dispositions concernant l'inclinaison des toits à pans excluent les bâtiments d'intérêt collectif.

Les toitures doivent être de disposition simple et composées de deux pans inclinés entre 60% et 80%.

L'ensemble des toitures à pentes (y compris les annexes de plus de 20m²) doivent avoir un débord de toiture en cohérence avec les proportions de la construction projetée, sauf en cas de constructions mitoyennes.

Dans le cas de réhabilitation, rénovations, reconstructions, l'inclinaison d'origine pourra être conservée. Dans le cas contraire elle sera comprise entre 60% et 80%.

Pour les annexes et bâtiments agricoles forestiers, l'inclinaison des toits devra être de 40% minimum.

Pour les extensions, la pente de toiture sera voisine de celle du volume principal, une inclinaison différente de plus ou moins 20% est admise.

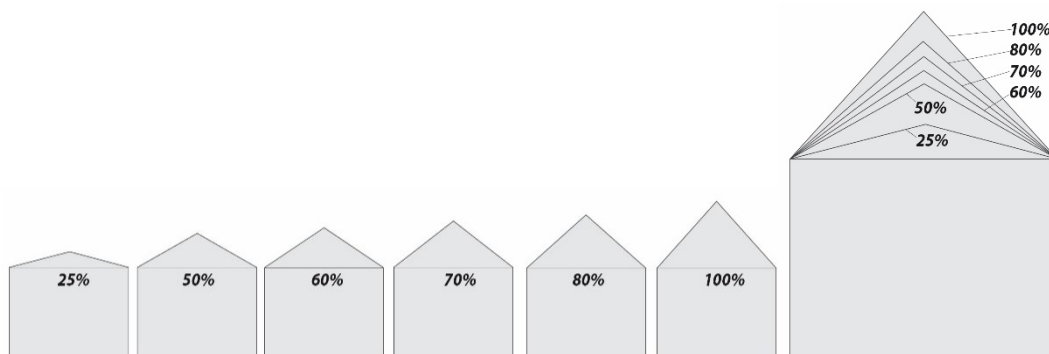


Schéma à valeur illustrative

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

II.3.3- Aspect et façades

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions devront par leur aspect, rechercher l'harmonie de l'unité bâtie (ouverture, teinte, façade), notamment dans le cas de constructions mitoyennes et de rénovation du bâti existant.

Lorsque des ouvertures sont créées, leur ordonnancement général sera privilégié.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords)

II.3.4-Locaux, annexes, et extensions

Les façades de ces annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions principales ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.5-Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Il n'est en aucun cas une obligation de clôturer son terrain.

Si des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'un grillage à maille tressées comportant ou non un mur bahut.

Lorsque deux propriétaires souhaitent poser une clôture en limite séparative, la mutualisation des clôtures est obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m avec les murs.

Les murs de clôture ne dépasseront pas 0,5 m devront avoir une teinte en harmonie avec l'environnement ou la construction principale.

En limite de voirie les clôtures devront obligatoirement:

- ne pas obstruer la visibilité des usagers au niveau des intersections,
- la hauteur maximale de ladite clôture devra être modulée dans l'intérêt de la sécurité routière,
- Ne pas obstruer l'écoulement des eaux.

Les systèmes de clôture en panneau plein occultant (de type claustra bois...) sont strictement interdits.

Les équipements et installations de service public ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

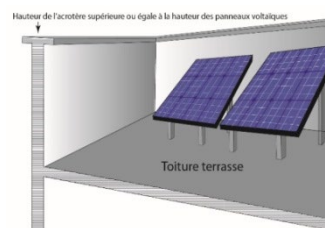
Les portails permettant l'accès aux véhicules pourront être édifiés avec un recul permettant le stationnement intégral d'un véhicule de 5,00 m de long, en dehors du domaine public et des chemins ruraux.

II.3.6- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires: Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les panneaux solaires ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Schéma à titre illustratif



Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants.

II.3.7- Implantation des stockages et des stationnements des bâtiments d'activités

LE STOCKAGE DE PRODUITS DANGEREUX EST INTERDIT.

LES CONTENEURS A DECHETS, LES CITERNES DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES, LES AIRES DE COMPOSTAGE ET DE STOCKAGE A L'AIR LIBRE DE TOUTE NATURE NE DOIVENT PAS ETRE DIRECTEMENT PERCEPTIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC.

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

II.4.1 - Généralités :

Les haies vives ou mixtes doivent s'inspirer des essences locales à pousse lente.

La qualité des aménagements paysagers doit être privilégiée et en rapport avec la nature de l'opération, tout en tenant compte des lieux environnants.

II.4.2 – Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable

Les aires de stationnement privées et publiques devront entièrement être composées de matériaux comportant un revêtement perméable excepté les stationnements destinés aux engins agricoles, forestiers et/ou poids lourds.

II.5 - STATIONNEMENT

II.5.1 - Généralités

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Une place de stationnement correspond à 2.5 m x 5.0 m d'emprise au sol hors accès.

II.5.2 - Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Pour les constructions existantes et autorisées, les stationnements doivent être adaptés aux besoins sans créer de gêne sur l'espace public.

II.5.3-Stationnements vélos

Non réglementé

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et sentiers piétonniers ainsi que leurs accès seront maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

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

Tout forage ou captage d'eau doit faire l'objet d'un accord express des autorités compétentes sur la base d'études précises à la charge du demandeur.

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales, artisanales ou industrielles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des systèmes de recueil des eaux pluviales peuvent être mis en place pour l'arrosage des espaces verts.

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NE

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-IL S'AGIT DE PRESERVER PERMETTRE L'EVOLUTION DES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR

I.2-SONT FORMELLEMENT INTERDITES :

Toutes les constructions exceptées celles autorisées sous conditions.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux et leurs amendements

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

I.3.1-Les travaux sur le bâti existant

La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Le rehaussement des bâtiments est permis à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas 9 m au faîtage et qu'il compose un projet architectural cohérent avec la construction existante.

Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Pour les constructions existantes à destination d'entrepôt, de bureaux, de services, la modification de l'aspect extérieur est autorisée à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur.

I.3.2-Les travaux, installations et aménagements sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.

- Les aménagements légers et limités de places de stationnement, liés à la fréquentation du centre équestre, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole forestière et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- Les travaux et installations nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif ou de loisir, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

- ▶ Les constructions agricoles forestières et les extensions s'implanteront avec un recul minimum de 5 m mesuré au nu de la façade par rapport aux voies bordant la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction sur la même emprise de bâtiments édifiés avant l'opposabilité du présent PLU.
- l'extension de la construction dans la marge de recul, si elle est au même nu que la façade existante.
- Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 1.50 m au nu de la façade par rapport aux voies bordant la construction avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

▶ Cas particulier des routes départementales (RD 927 et RD 74)

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul minimum de 2m des limites d'emprises départementales, aussi pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de la franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public, afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation notamment.

II.1.2-Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des annexes accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m par rapport au terrain naturel pourra se faire à 1 m minimum de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0.80 m pour les saillies.

II.2-VOLUMETRIE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

II.2.1-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade aval, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtage de toiture à pans.

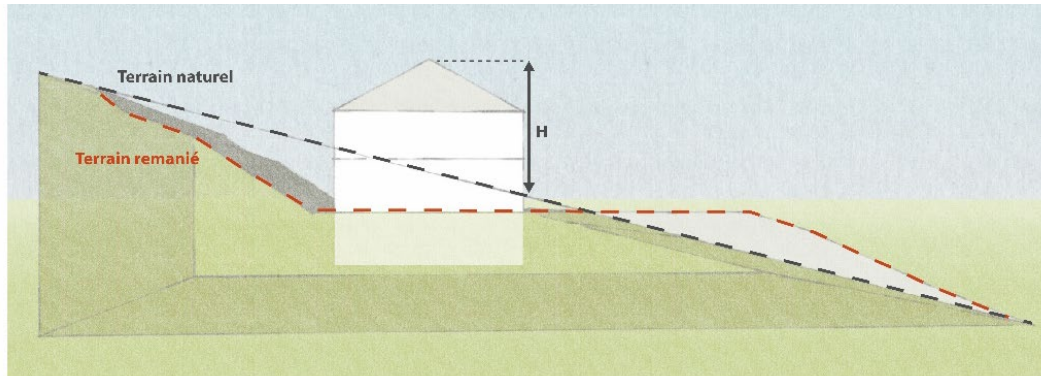


Schéma à valeur illustrative

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage.

La modification des constructions existantes doit respecter la hauteur initiale.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.

Les équipements publics ou privés d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

II.2.2-Emprise au sol

Non réglementée

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire l'impact paysager et les mouvements de sol.

Chaque projet devra justifier de sa bonne intégration en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant. Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

A l'exception des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et des réhabilitations qui doivent reprendre le langage de la construction existante, toutes constructions, garages et locaux professionnels compris, sont soumis aux règles d'architecture suivantes.

II.3.1-Mouvements des sols (pente)

Les constructions, par leur aspect, leur composition et leur accès doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes dudit terrain.

Sauf impossibilité technique :

- les déblais et remblais sont à limiter au maximum,
- les remblais devront être au maximum traités sur la parcelle.
- les terrassements sont limités à 1 mètre.

II.3.2-Toitures

Sont interdits

- Les toits arrondis
- Les toits en un seul pan sauf s'il sont accolés à une construction existante.
- Les toits-terrasses

Inclinaison des toitures

Les dispositions concernant l'inclinaison des toits à pans excluent les bâtiments d'intérêt collectif.

Les toitures doivent être de disposition simple et composées de deux pans inclinés entre 60% et 80%.

L'ensemble des toitures à pentes (y compris les annexes de plus de 20m²) doivent avoir un débord de toiture en cohérence avec les proportions de la construction projetée, sauf en cas de constructions mitoyennes.

Dans le cas de réhabilitation, rénovations, reconstructions, l'inclinaison d'origine pourra être conservée. Dans le cas contraire elle sera comprise entre 60% et 80%.

Pour les annexes et bâtiments agricoles forestiers, l'inclinaison des toits devra être de 40% minimum.

Pour les extensions, la pente de toiture sera voisine de celle du volume principal, une inclinaison différente de plus ou moins 20% est admise.

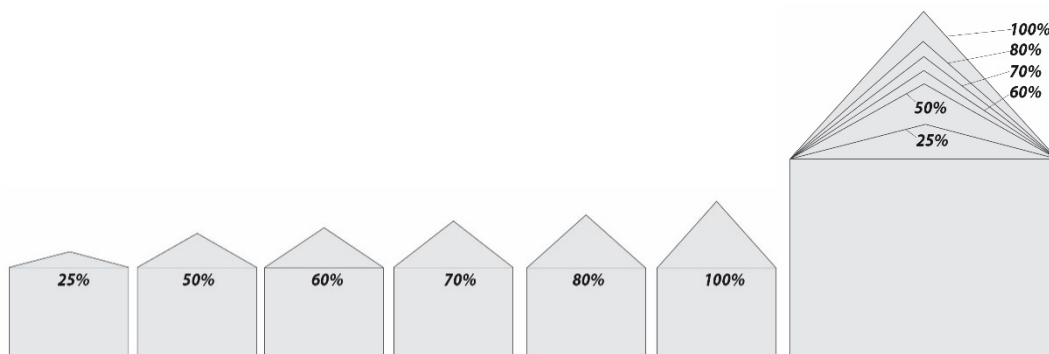


Schéma à valeur illustrative

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

II.3.3- Aspect et façades

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions devront par leur aspect, rechercher l'harmonie de l'unité bâtie (ouverture, teinte, façade), notamment dans le cas de constructions mitoyennes et de rénovation du bâti existant.

Lorsque des ouvertures sont créées, leur ordonnancement général sera privilégié.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords)

II.3.4-Locaux, annexes, et extensions

Les façades de ces annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions principales ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.5-Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Il n'est en aucun cas une obligation de clôturer son terrain.

Si des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'un grillage à maille tressées comportant ou non un mur bahut.

Lorsque deux propriétaires souhaitent poser une clôture en limite séparative, la mutualisation des clôtures est obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m avec les murs.

Les murs de clôture ne dépasseront pas 0,5 m de hauteur et devront avoir une teinte en harmonie avec l'environnement ou la construction principale.

En limite de voirie les clôtures devront obligatoirement :

- ne pas obstruer la visibilité des usagers au niveau des intersections,
- la hauteur maximale de ladite clôture devra être modulée dans l'intérêt de la sécurité routière,
- Ne pas obstruer l'écoulement des eaux.

Les systèmes de clôture en panneau plein occultant (de type claustra bois...) sont strictement interdits.

Les équipements et installations de service public ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

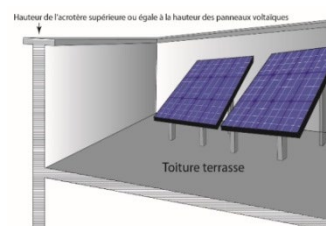
Les portails permettant l'accès aux véhicules pourront être édifiés avec un recul permettant le stationnement intégral d'un véhicule de 5,00 m de long, en dehors du domaine public et des chemins ruraux.

II.3.6- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires: Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les panneaux solaires ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Schéma à titre illustratif



Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants.

II.3.7- Implantation des stockages et des stationnements des bâtiments d'activités

LE STOCKAGE DE PRODUITS DANGEREUX EST INTERDIT.

LES CONTENEURS A DECHETS, LES CITERNES DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES, LES AIRES DE COMPOSTAGE ET DE STOCKAGE A L'AIR LIBRE DE TOUTE NATURE NE DOIVENT PAS ETRE DIRECTEMENT PERCEPTIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC.

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

II.4.1 - Généralités :

Les haies vives ou mixtes doivent s'inspirer des essences locales à pousse lente.

La qualité des aménagements paysagers doit être privilégiée et en rapport avec la nature de l'opération, tout en tenant compte des lieux environnants.

II.4.2 – Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable

Les aires de stationnement privées et publiques devront entièrement être composées de matériaux comportant un revêtement perméable excepté les stationnements destinés aux engins agricoles, forestiers et/ou poids lourds.

II.5 - STATIONNEMENT

II.5.1 - Généralités

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Une place de stationnement correspond à 2.5 m x 5.0 m d'emprise au sol hors accès.

II.5.2 - Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Pour les constructions existantes et autorisées, les stationnements doivent être adaptés aux besoins sans créer de gêne sur l'espace public.

II.5.3-Stationnements vélos

Non réglementé

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et sentiers piétonniers ainsi que leurs accès seront maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

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

Tout forage ou captage d'eau doit faire l'objet d'un accord express des autorités compétentes sur la base d'études précises à la charge du demandeur.

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales, artisanales ou industrielles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des systèmes de recueil des eaux pluviales peuvent être mis en place pour l'arrosage des espaces verts.

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NX

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1-IL S'AGIT DE PERMETTRE L'EVOLUTION L'ACTIVITE EXISTANTE

I.2-SONT FORMELLEMENT INTERDITES :

Toutes les constructions exceptées celles autorisées sous conditions.

I.3-SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection des captages, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux et leurs amendements

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

1.3.1-Les travaux sur le bâti existant

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les extensions sont autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée,
- elles soient limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale du bâti existant.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant.

Le rehaussement des bâtiments est permis à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas 9 m au faîtage et qu'il compose un projet architectural cohérent avec la construction existante.

Pour les constructions existantes à destination d'habitation, les annexes sont autorisées à condition que :

- l'emprise au sol totale des annexes soit limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
- l'implantation des annexes se fasse dans un rayon maximal de 15 m par rapport à la construction principale sauf impossibilité technique.

Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Pour les constructions existantes à destination d'entrepôt, d'artisanat, de bureaux, de services, la modification de l'aspect extérieur est autorisée à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur.

Le changement de destination et la restauration de bâtiments anciennement dédiés à l'activité agricole et identifiés au plan de zonage au titre du L151-11 du CU sont autorisés, lorsque le résultat a pour conséquence la conservation du patrimoine architectural local, et sous réserve de réseaux suffisants, et dans la limite de la superficie initiale de bâtiment.

Sur les secteurs identifiés en alpage, les constructions pastorales de taille limitée, et nécessaires à la surveillance des troupeaux sont autorisés dans la limite de 40 m² maximum sont autorisées.

1.3.2-Les travaux, installations et aménagements sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole forestière et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les travaux et installations nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

- Les constructions agricoles forestières et les extensions s'implanteront avec un recul minimum de 5 m mesuré au nu de la façade par rapport aux voies bordant la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction sur la même emprise de bâtiments édifiés avant l'opposabilité du présent PLU.
- l'extension de la construction dans la marge de recul, si elle est au même nu que la façade existante.
- Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 1.50 m au nu de la façade par rapport aux voies bordant la construction avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

► Cas particulier des routes départementales (RD 927 et RD 74)

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul minimum de 2m des limites d'emprises départementales, aussi pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de la franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public, afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation notamment.

II.1.2-Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4,00 m avec une tolérance de 1 m pour les saillies.

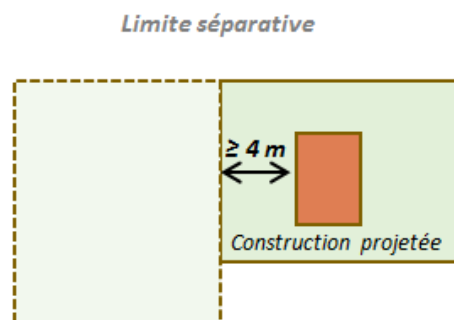


Schéma à valeur illustrative

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant et sur la même emprise au sol
- les équipements de service public ou d'intérêt général

L'implantation des annexes accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m par rapport au terrain naturel pourra se faire à 1 m minimum de la limite séparative en tout point de la façade de la construction avec une tolérance de 0.80 m pour les saillies.

II.2-VOLUMETRIE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions du chapitre 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

II.2.1-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade aval, à partir du point le plus bas du sol naturel, jusqu'au faîtière de toiture à pans.

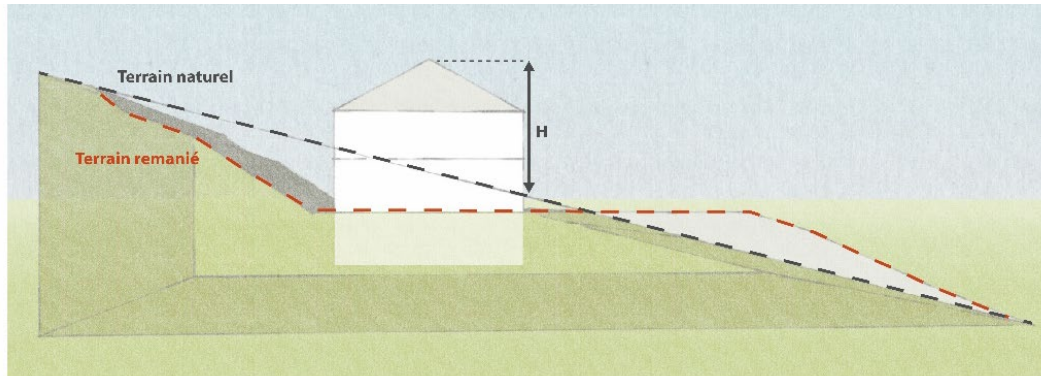


Schéma à valeur illustrative

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtière.

La modification des constructions existantes doit respecter la hauteur initiale.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.

Les équipements publics ou privés d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

II.2.2-Emprise au sol

Non réglementée

II.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des bâtiments doit démontrer la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire l'impact paysager et les mouvements de sol.

Chaque projet devra justifier de sa bonne intégration en termes de volumétrie, d'implantation et d'architecture au regard du milieu bâti environnant. Une attention particulière sera portée à la forme des constructions et aux toitures.

A l'exception des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et des réhabilitations qui doivent reprendre le langage de la construction existante, toutes constructions, garages et locaux professionnels compris, sont soumis aux règles d'architecture suivantes.

II.3.1-Mouvements des sols (pente)

Les constructions, par leur aspect, leur composition et leur accès doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes dudit terrain.

Sauf impossibilité technique :

- les déblais et remblais sont à limiter au maximum,
- les remblais devront être au maximum traités sur la parcelle.
- les terrassements sont limités à 1 mètre.

II.3.2-Toitures

Sont interdits

- Les toits arrondis
- Les toits en un seul pan sauf s'il sont accolés à une construction existante.
- Les toits-terrasses

Inclinaison des toitures

Les dispositions concernant l'inclinaison des toits à pans excluent les bâtiments d'intérêt collectif.

Les toitures doivent être de disposition simple et composées de deux pans inclinés entre 60% et 80%.

L'ensemble des toitures à pentes (y compris les annexes de plus de 20m²) doivent avoir un débord de toiture en cohérence avec les proportions de la construction projetée, sauf en cas de constructions mitoyennes.

Dans le cas de réhabilitation, rénovations, reconstructions, l'inclinaison d'origine pourra être conservée. Dans le cas contraire elle sera comprise entre 60% et 80%.

Pour les annexes et bâtiments agricoles forestiers, l'inclinaison des toits devra être de 40% minimum.

Pour les extensions, la pente de toiture sera voisine de celle du volume principal, une inclinaison différente de plus ou moins 20% est admise.

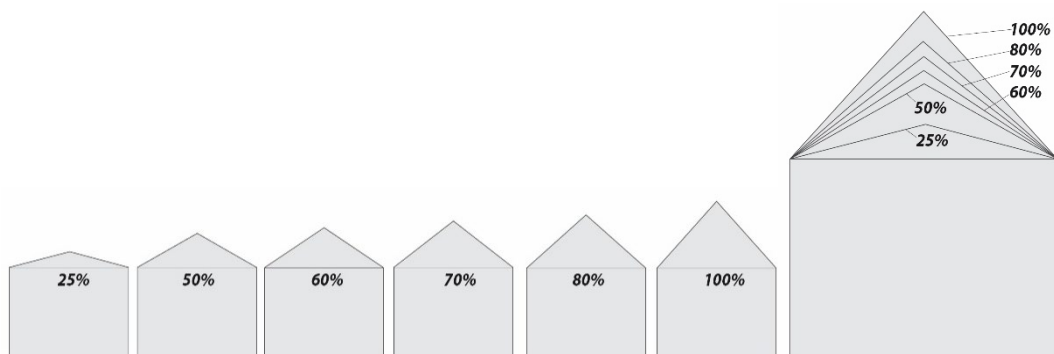


Schéma à valeur illustrative

Couverture

L'urbanisation doit présenter une homogénéité des teintes de toits, dans le respect des constructions existantes.

Les toitures de construction nouvelles devront être en harmonie avec l'environnement existant et seront :

- D'aspect gris ardoise, ardoise naturelle,
- D'aspect tôle plane à joint debout, ou tôle plane à tasseaux,
- D'aspect zinc ou tuile type plates de format petit module par exemple (17 à 20 m²)

Dans le cas où l'environnement immédiat présente une prédominance de toiture de teinte différente, cette teinte sera permise.

II.3.3- Aspect et façades

La nuance de teinte doit être précisée lors du dépôt du permis de construire.

Les teintes des constructions doivent être de tons clairs, en harmonie avec l'environnement existant.

Les couleurs primaires et vives sont interdites sur les façades, à l'exception de détails architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions devront par leur aspect, rechercher l'harmonie de l'unité bâtie (ouverture, teinte, façade), notamment dans le cas de constructions mitoyennes et de rénovation du bâti existant.

Lorsque des ouvertures sont créées, leur ordonnancement général sera privilégié.

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures, abords)

II.3.4-Locaux, annexes, et extensions

Les façades de ces annexes et extensions devront opter pour les mêmes matériaux que ceux des constructions principales ou opter pour des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal.

La couleur des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

II.3.5-Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Il n'est en aucun cas une obligation de clôturer son terrain.

Si des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'un grillage à maille tressées comportant ou non un mur bahut.

Lorsque deux propriétaires souhaitent poser une clôture en limite séparative, la mutualisation des clôtures est obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m avec les murs.

Les murs de clôture ne dépasseront pas 0,5 m devront avoir une teinte en harmonie avec l'environnement ou la construction principale.

En limite de voirie les clôtures devront obligatoirement:

- ne pas obstruer la visibilité des usagers au niveau des intersections,
- la hauteur maximale de ladite clôture devra être modulée dans l'intérêt de la sécurité routière,
- Ne pas obstruer l'écoulement des eaux.

Les systèmes de clôture en panneau plein occultant (de type claustra bois...) sont strictement interdits.

Les équipements et installations de service public ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles.

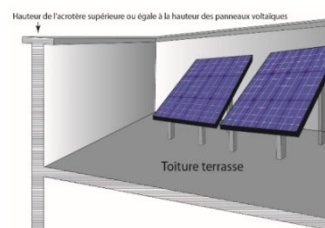
Les portails permettant l'accès aux véhicules pourront être édifiés avec un recul permettant le stationnement intégral d'un véhicule de 5,00 m de long, en dehors du domaine public et des chemins ruraux.

II.3.6- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires: Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la construction ou dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les panneaux solaires ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Schéma à titre illustratif



Les paraboles et antennes de toit : Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur : Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants.

II.3.7- Implantation des stockages et des stationnements des bâtiments d'activités

LE STOCKAGE DE PRODUITS DANGEREUX EST INTERDIT.

LES CONTENEURS A DECHETS, LES CITERNES DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES, LES AIRES DE COMPOSTAGE ET DE STOCKAGE A L'AIR LIBRE DE TOUTE NATURE NE DOIVENT PAS ETRE DIRECTEMENT PERCEPTIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC.

II.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

II.4.1 - Généralités :

Les haies vives ou mixtes doivent s'inspirer des essences locales à pousse lente.

La qualité des aménagements paysagers doit être privilégiée et en rapport avec la nature de l'opération, tout en tenant compte des lieux environnants.

II.4.2 – Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable

Les aires de stationnement privées et publiques devront entièrement être composées de matériaux comportant un revêtement perméable excepté les stationnements destinés aux engins agricoles, forestiers et/ou poids lourds.

II.5 - STATIONNEMENT

II.5.1 - Généralités

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Une place de stationnement correspond à 2.5 m x 5.0 m d'emprise au sol hors accès.

II.5.2 - Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Pour les constructions existantes et autorisées, les stationnements doivent être adaptés aux besoins sans créer de gêne sur l'espace public.

II.5.3-Stationnements vélos

Non réglementé

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1-CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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.

III.1.1- Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, peuvent être interdits.

Les nouveaux accès sont à privilégier à proximité ou en face de ceux déjà existant pour générer le moins de gêne possible.

En cas de division parcellaire les accès doivent être mutualisés sauf impossibilité technique avérée.

III.1.2- Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent en termes de formes et de caractéristiques techniques. Elles doivent intégrer une sur-largeur pour un cheminement piéton en fonction de la taille de l'opération.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse auront un dispositif permettant le retournement avec un rayon d'au moins 6 mètres.

III.1.3-Chemin et sentiers

Les chemins ruraux et sentiers piétonniers ainsi que leurs accès seront maintenus. Ils peuvent être utilisés comme voie d'accès sous réserve de présenter des caractéristiques compatibles avec la desserte de l'opération, ou d'être rendues compatibles dans le cadre de l'opération.

La largeur des chemins devra être de 3 à 4 mètres lorsque que des voies de croisement sont prévues.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,40 m.

III.2- RESEAUX

III.2.1-Eau potable

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

Tout forage ou captage d'eau doit faire l'objet d'un accord express des autorités compétentes sur la base d'études précises à la charge du demandeur.

III.2.2-Assainissement

Eaux usées

Zones desservies : Toute construction ou installation ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordées aux réseaux publics d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées liées aux activités commerciales, artisanales ou industrielles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement afin de respecter les concentrations de rejet autorisées par le règlement d'assainissement.

Zones non desservies : En l'absence de système collectif, et dans l'attente du réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas aggraver la situation antérieure. Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra être mis en place pour compenser les effets de l'imperméabilisation générés par le projet. Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU devront être respectées.

Si l'infiltration est envisageable, elle devra dans tous les cas être la solution privilégiée pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...). Dans le cas contraire, un dispositif de rétention muni d'un dispositif de régulation du débit de rejet avant évacuation vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé ou cours d'eau sur autorisation du gestionnaire) devra être prévu.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des systèmes de recueil des eaux pluviales peuvent être mis en place pour l'arrosage des espaces verts.

Cas particuliers des routes départementales RD927 et RD74

Afin d'éviter tout désordre sur la Route Départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement et l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/ constructeurs, au droit des accès créés.

La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée.

Ainsi, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite, dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

III.2.3-Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation pour la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés devront (sauf impossibilité technique) être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.