

Plan Local d'Urbanisme

Villaroger (73)

4. Règlement

APPROBATION

épode
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : info@epode.eu - www.epode.eu
Antenne : Annecy le Vieux
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux
Tél : 04 50 51 48 54

SOMMAIRE

TITRE I RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE I

RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

LEXIQUE DU REGLEMENT

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

AMENAGEMENT

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

EMPRISE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

EMPRISE AU SOL

Surface de terrain occupé par une construction.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

EMPLACEMENT RESERVE (ARTICLE L 123-9 DU CODE DE L'URBANISME)

Permet à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Permet d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Le classement s'exprime par une légende particulière au document graphique. Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

ENSEMBLE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Il s'agit d'une forme d'habitat individuel groupé comportant un logement par bâtiment où l'entrée est individualisée. Les constructions sont contiguës aux limites séparatives où forment, parallèlement à la voie, un ensemble bâti continu.

EPANNELAGE

Formes simplifiées des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

EXTENSION

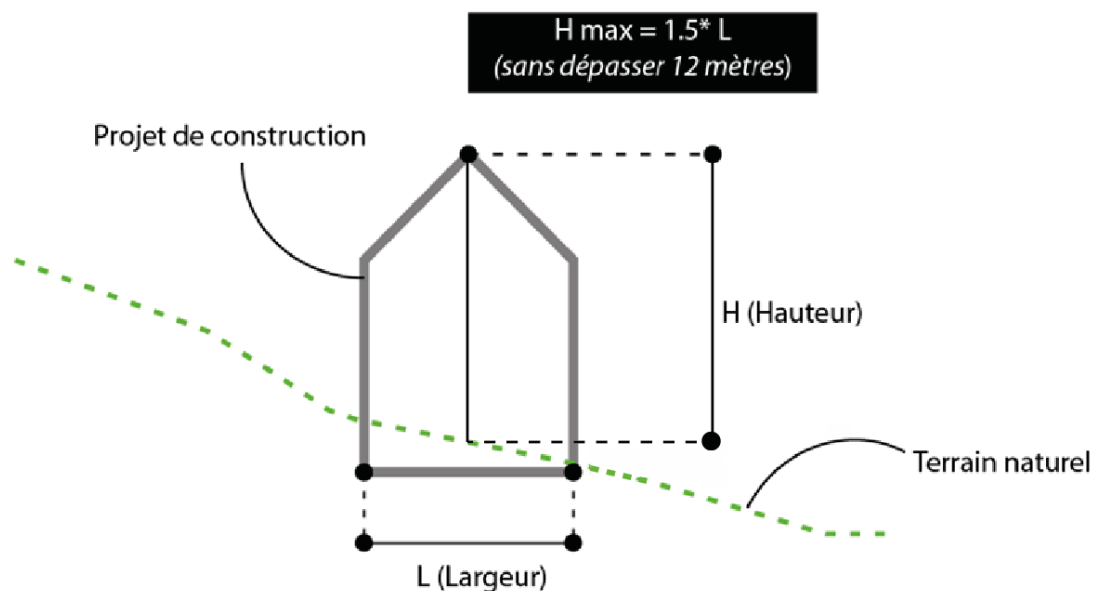
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

HAUTEUR

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage et le terrain naturel avant travaux à son aplomb.



IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

PROSPECT

En chaque point du périmètre de construction, le prospect (L) est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.

Par rapport aux limites séparatives de propriété, le calcul du prospect est fixé par le règlement de la zone cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone. Le prospect minimal est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc....), à l'exception des ouvrages, unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

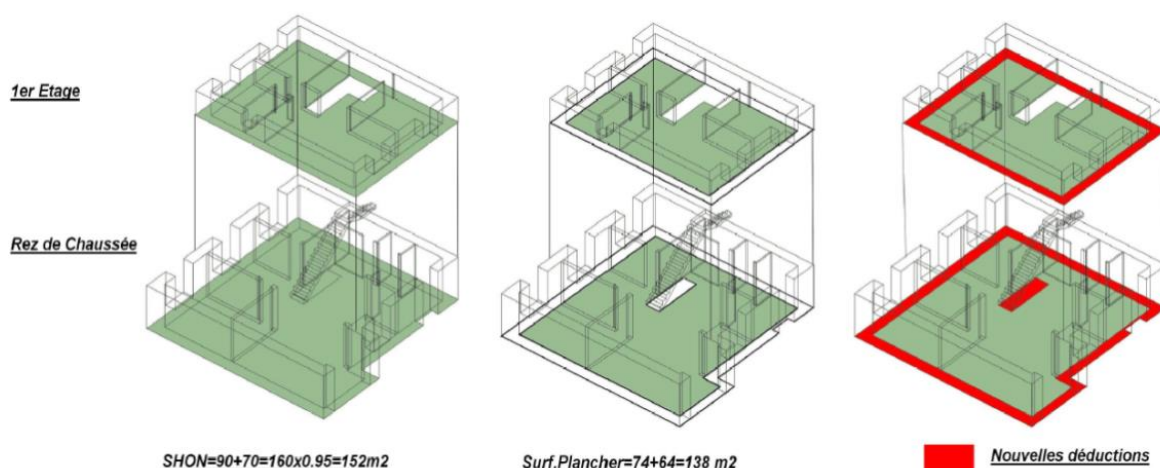
TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE VILLAROGER (73)



ARTICLE 1 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VILLAROGER.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
- 3 - La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, à savoir les articles L. et R. 145 et suivants du code de l'urbanisme.
- 4 - La loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, réglementé par le code du patrimoine.
- 5 - La loi du 09 juillet 1999 portant notamment sur l'application du principe de réciprocité au titre du L111-3 du Code Rural.

ARTICLE 2 – ZONES DE BRUIT (application article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme)

En vertu de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux voies urbaines et délimitant les tronçons.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), en zones à urbaniser (AU) et en zones agricoles (A).

Zones urbaines : R 123-5

Les zones urbaines sont dites « zones U ». 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.

ZONES U	Description
Zone Ua	Zone Urbaine - noyaux anciens denses
Zone Ub	Zone Urbaine – secteurs d'habitat individuel et intermédiaire.
Zone Ug	Zone Urbaine – secteurs destinés aux garages.
Zone Ue	Zone Urbaine – destinée aux équipements publics.

Zones à urbaniser : R 123-6

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

On distingue :

ZONES AU	Description
Zone 1AUb	Zone à urbaniser-Dominante habitat
Zone 1AUt	Zone à urbaniser-Dominante touristique
Zone 1AUx	Zone à urbaniser-Zone artisanale

ZONES naturelles : R 123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de transfert de coefficient d'occupation des sols.

On distingue :

ZONES N	Description
Zone N	Zone Naturelle
Zone Nn	Zone Naturelle – secteur couvert par une zone Natura 2000
Zone Nzh	Zone Naturelle – secteur concerné par la présence de zones humides ou de zones de tourbières
Zone Nco	Zone Naturelle – secteur concerné par la présence de corridors écologiques
Zone Ncr	Zone Naturelle accueillant un restaurant d'altitude

ZONES agricoles : R 123-7

Les zones sont dites « zones A ». 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue :

ZONES A	Description
Zone A	Zone Agricole
Zone Ah	Zone Agricole habitée (STECAL ¹)
Zone As	Zone Agricole dédiée aux activités et équipements touristiques (toutes saisons)
Zone Azh	Zone Agricole humide
Zone Aco	Zone Agricole protégée en raison de la présence de corridor écologique
Zone Aa	Zone agricole de projet

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

¹ Secteur de Taille et de Capacité Limitée

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée lorsque le bâtiment est détruit par un sinistre non lié au PPRN.

ARTICLE 6 – PROTECTION DES BATIMENTS AGRICOLES

Principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles (article 204 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, ou article L.111.3. du Code Rural) :

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ».

ARTICLE 7 – CHALETS d'ESTIVE et d'ALPAGE – L145-3 du Code de l'Urbanisme

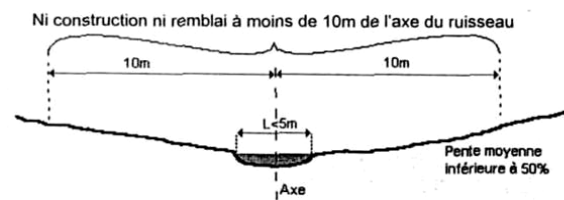


Les constructions isolées en zone agricole, sont identifiées par une « étoile noire » et doivent obligatoirement faire l'objet d'un passage en commissions des sites, au titre du L145-3 du Code de l'urbanisme pour tous projets concernant une intervention/changement de destination du bâtiment. Les constructions isolées sont inventoriées dans le recensement annexé au présent PLU.

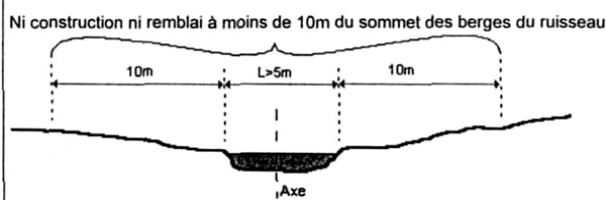
ARTICLE 8 – Secteurs se situant en dehors des zones couvertes par le PPRn.

Pour les secteurs se situant en dehors des zones couvertes par le PPRn, les projets de constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

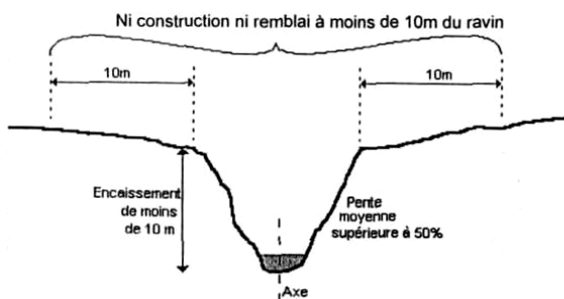
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



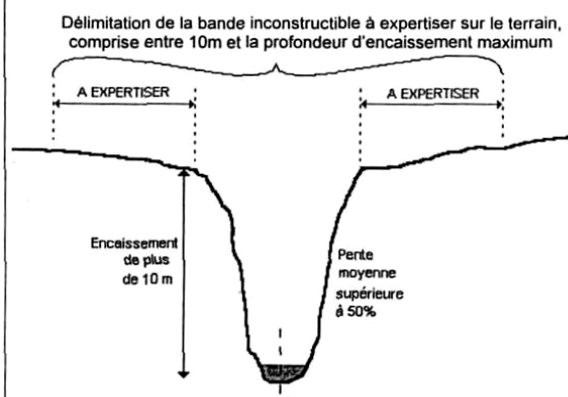
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin
de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin
de plus de 10m de profondeur**



Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après. Cette bande de recul de 10 mètres peut éventuellement être réduite à 4 mètres pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle et débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant,).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

TITRE II



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U	Description	Détail
Zone Ua	Zone Urbaine - noyaux anciens denses	Elle correspond aux secteurs du village ancien et des hameaux, réservés à l'habitat, aux services et activités non nuisantes. <i>Exemple : Noyau ancien du Chef Lieu</i>
Zone Ub	Zone Urbaine – urbanisation récente	Elle correspond aux secteurs d'urbanisation plus récente, d'extension du village et des hameaux, et accueillant une mixité de fonction. <i>Exemple : secteur dit « des Pravets »</i>
Zone Ug	Zone Urbaine – secteurs destinés à recevoir uniquement des garages	Elle correspond aux secteurs situés dans le prolongement des noyaux anciens, ils peuvent accueillir des garages mais pas de nouvelles constructions à usage d'habitat. <i>Exemple : secteur à l'entrée du Loissel</i>
Zone Ue	Zone Urbaine – destinée aux équipements publics.	Elle correspond aux secteurs destinés à accueillir les équipements publics. <i>Exemple : salle des Fêtes</i>

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques naturel (PPRn) approuvé le 28 août 2003. Chaque pétitionnaire concerné par le PPRn doit se référer à l'annexe du PLU intégrant ce document.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

► Dans les zones Ua, Ub, Ue sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, sauf celles citées à l'article U 2.
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celle citées à l'article U 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation.

► Dans les zones Ug , sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usages d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les commerces.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à usage artisanal.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation.

► Dans toutes les zones, sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes et terrains de camping.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les mobil-homes, camions ou remorques aménagés.
- Les habitats légers de loisirs (HLL).

ARTICLE U 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

► Sont autorisés sous conditions en zone Ua et Ub et Ue

- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, dans une limite de 150 m² de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les projets concernant l'amélioration des bâtiments d'élevages existants, ainsi que les installations nécessaires à la maintenance d'une exploitation agricole, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.

► Sont autorisés sous conditions en zone Ug

- Les garages sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire fasse état d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble de la construction.

1. Accès

Dans toutes les zones U :

- La largeur et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit et au nombre des véhicules accédant au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur la voie.
- Concernant les accès automobiles (portail, porte de garage, ...) un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé, afin que le véhicule puisse stationner.

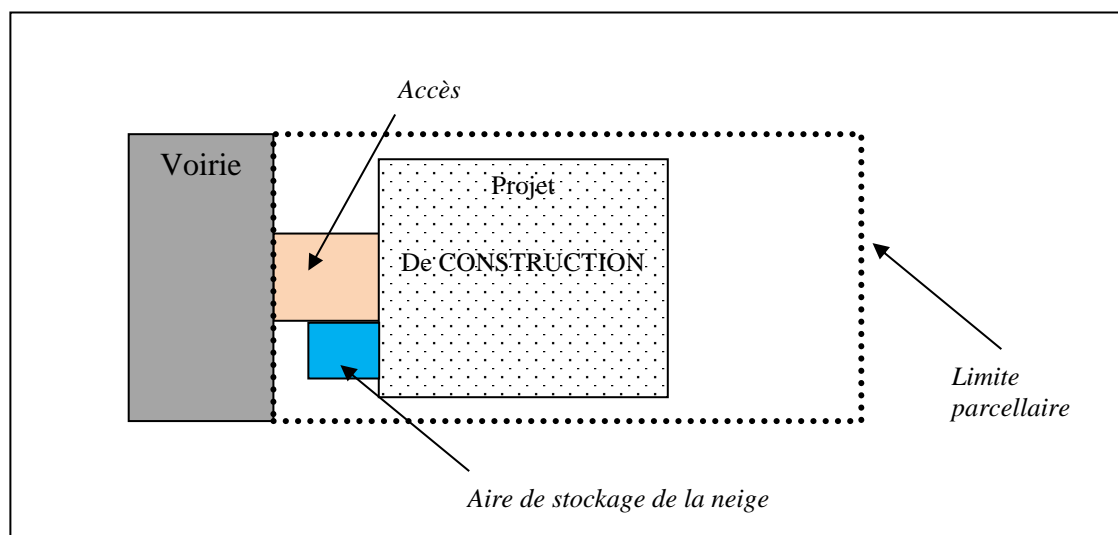


Schéma explicatif²

² Schéma de principe sans échelle

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Dans toute les zones U :

- Pour les opérations de plus de 4 logements, un cheminement devra être aménagé de manière à accueillir les circulations piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.
- Les accès devront respecter une pente maximale de 12 %.
- Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Elles devront satisfaire les obligations de sécurités et de déneigement. Une largeur minimum de 3 mètres de chaussée sera exigée.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau Potable**

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

*** Assainissement**

1. Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelles ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordés aux réseaux publics d'assainissement correspondant. Le traitement des eaux usées devra respecter le schéma directeur d'assainissement, réseau séparatif ou réseau tronqué.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

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

2. Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE VILLAROGER (73)

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

***Eaux pluviales**

Si le réseau est existant, le pétitionnaire devra se raccorder au réseau. Le réseau ne gérant que la surverse.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

***Electricité et Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Ces règles ne sont pas applicables pour les ouvrages et les constructions publiques.

► En zone Ua: Principe de protection et de continuité des perspectives de rues :

– Les constructions doivent être implantées en limite à l'alignement des constructions existantes.

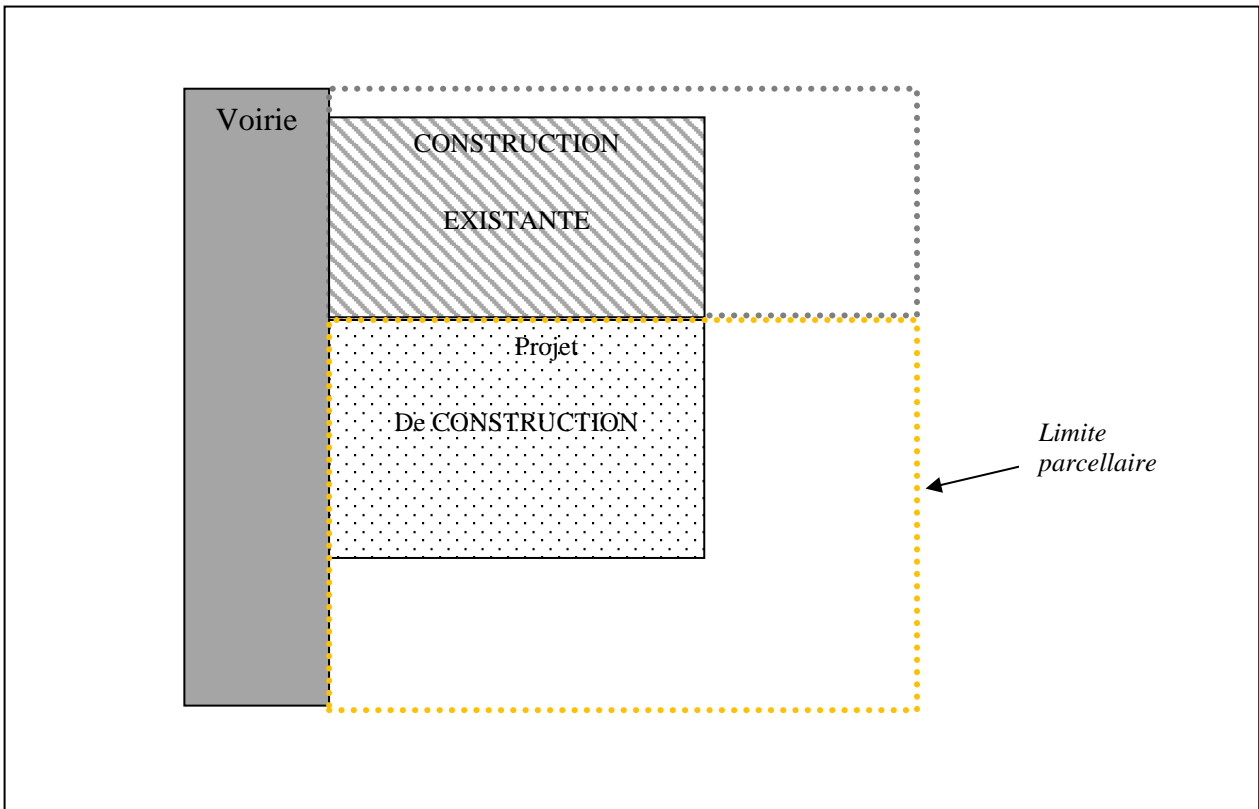


Schéma explicatif

Les balcons, les débords de toits sont tolérés dans une limite de 1 m à partir d'une hauteur de 3 m minimum. Ces dispositions peuvent s'appliquer sous réserve que les conditions de sécurité publique et de circulations soient préservées.

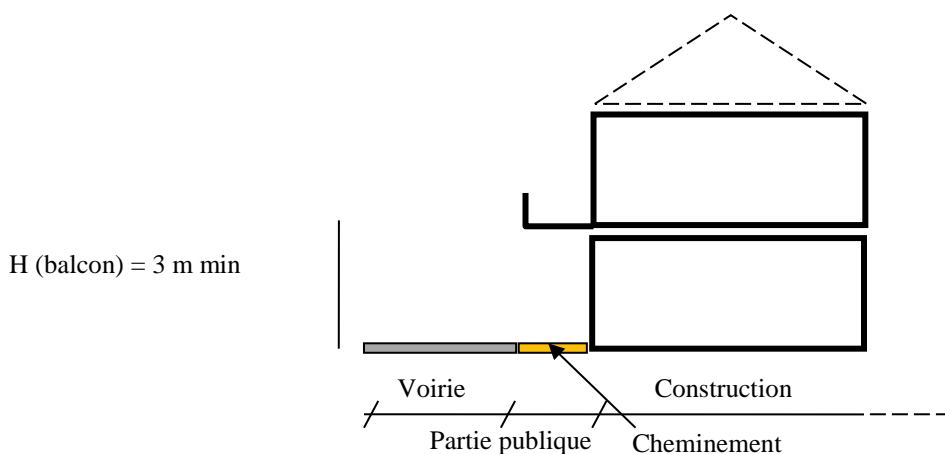


Schéma de principe

► En zone Ub/Ug:

– Les constructions peuvent être implantées

- Soit en limite à l'alignement des constructions existantes. (cf schéma précédent)
- Soit à un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public.(cf schéma ci-dessous)

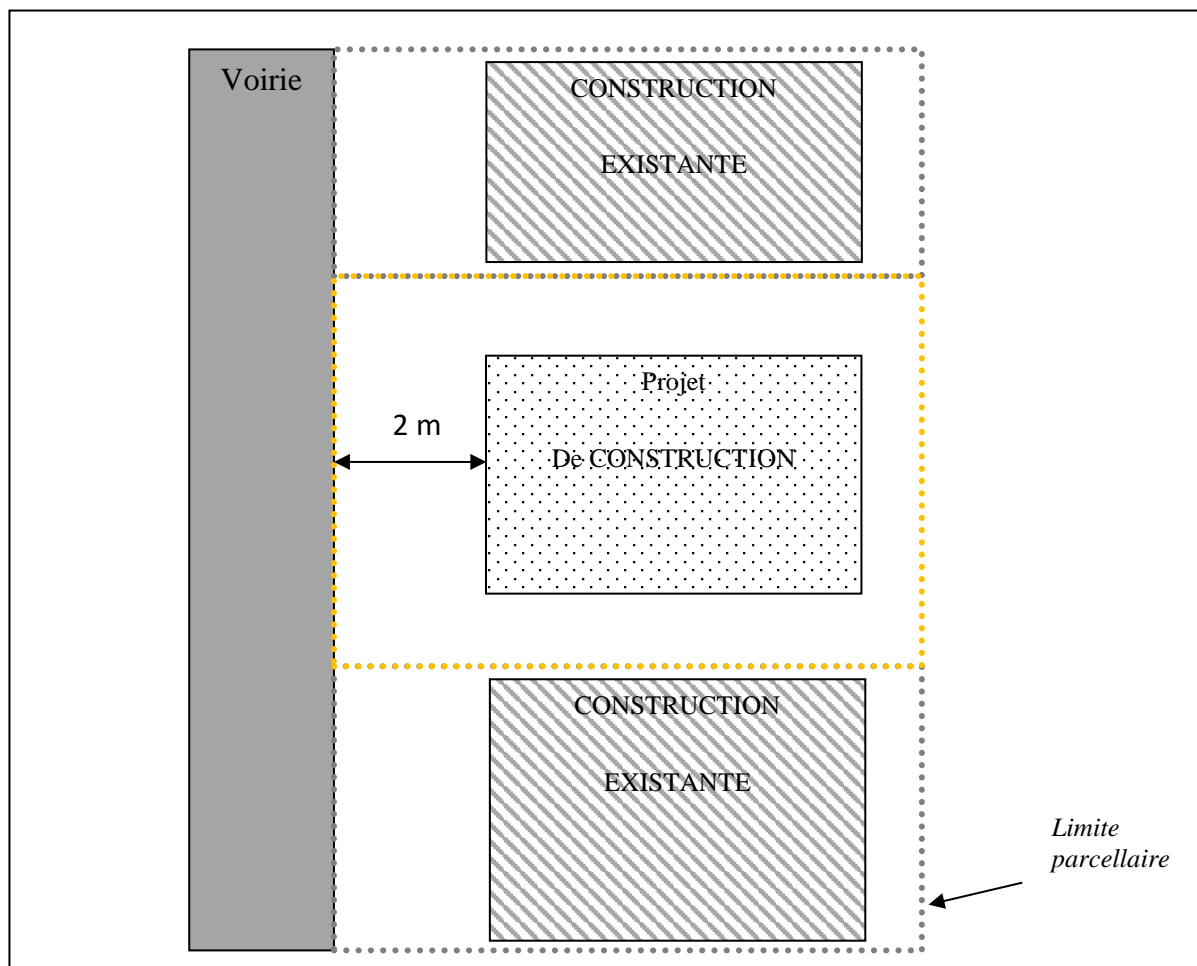


Schéma explicatif

Pour toutes les zones U :

– Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

En zone Ue l'implantation est libre.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics.

Dans toutes les zones U :

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le parcellaire.

En cas de constructions en limite séparatives les débords de toit ne devront pas dépasser le parcellaire support de la construction.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage et le terrain naturel avant travaux à son aplomb.

Dans les toutes zones U :

Cette règle a pour objectif d'imposer une harmonie volumétrique aux constructions.

Les bâtiments devront respecter la morphologie du tissu urbain existant, ainsi tout projet de construction devra respecter la règle de gabarit suivante :

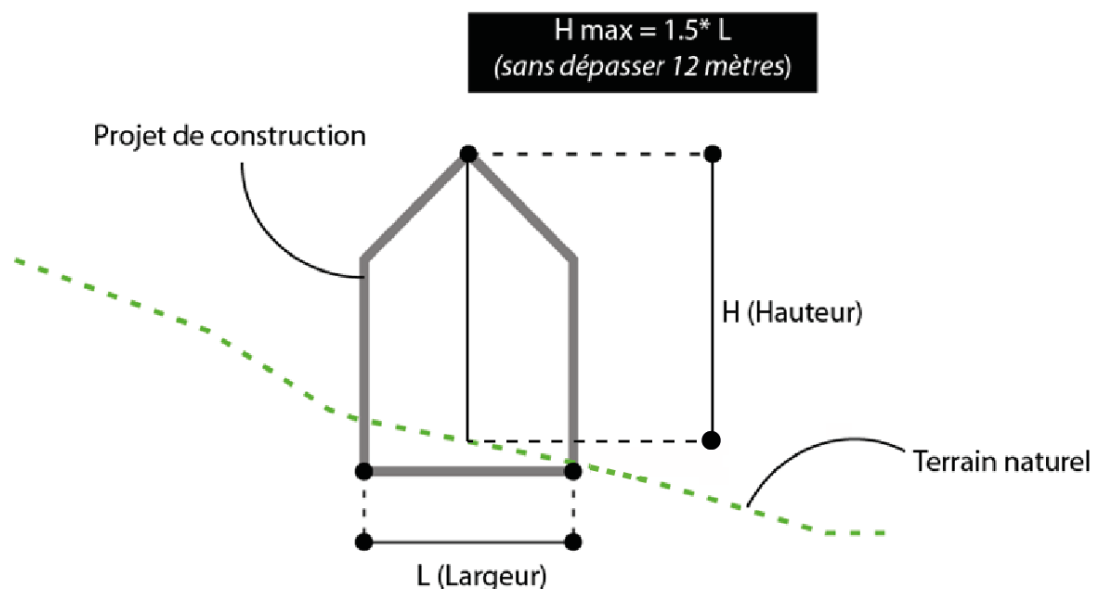


Schéma explicatif

Ainsi la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,5 fois la largeur du bâtiment.

Par ailleurs, la hauteur absolue du bâtiment ne devra pas dépasser 12 m par rapport au terrain naturel.

Les édicules techniques ne sont pas comptabilisés.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 73 et/ou l'architecte consultant de la commune de VILLAROGER.

1. Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergies.

2. Orientation des faîtages :

Les nouveaux faîtages devront être orientés en continuité avec les faîtages existants, afin de respecter la morphologie du tissu urbain existant. Ponctuellement pour des raisons architecturales ou topographiques le faîtage pourra s'implanter différemment. Les bâtiments isolés (c'est-à-dire en non continuité) pourront s'implanter librement

3. Toitures des constructions (bâtiment principal et annexes)

Pour les bâtiments principaux et les annexes :

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 35% et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement. Elles devront faire l'objet d'une végétalisation, d'un platelage bois ou pierre.

Pour les annexes :

Les annexes pourront être à 1 pan seulement si elles sont accolées au bâtiment principal, dans ce cas de figure elles devront respecter la même pente de toiture que la construction principale.

Le débord de toiture est fixé à 0,60 m minimum.

4. Couverture

L'aspect des matériaux de couvertures seront les suivantes :

- De teinte gris anthracite pour les matériaux dits « industriels » (bardage acier, tôles, polituile)
- De type lauze pour les matériaux naturel

Les arrêts-de-neige/chéneaux sont obligatoires pour les constructions situées en limite de voirie ou en limite parcellaire. Les constructions avec toiture terrasse devront être intégrées au contexte urbain et paysager (végétalisation, platelage bois ou pierre).

5. Façades

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées. Le bardage devra être majoritairement vertical.

6. Menuiserie – Balcons – Bardages - Ouvertures

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes ainsi que les couleurs vives sont interdites. Les balcons, les gardes corps, seront d'aspect bois ou en fer forgé. Les menuiseries seront d'aspect bois.

Deux fenêtres de toit maximum par pans de toitures. Les fenêtres de toit devront faire 1,5m² maximum. L'implantation oblique des bardages est interdite. La jacobine et ou le outeau devront respecter la pente de la toiture principale.

Les fenêtres de toit devront être intégrées dans le rampant du toit.

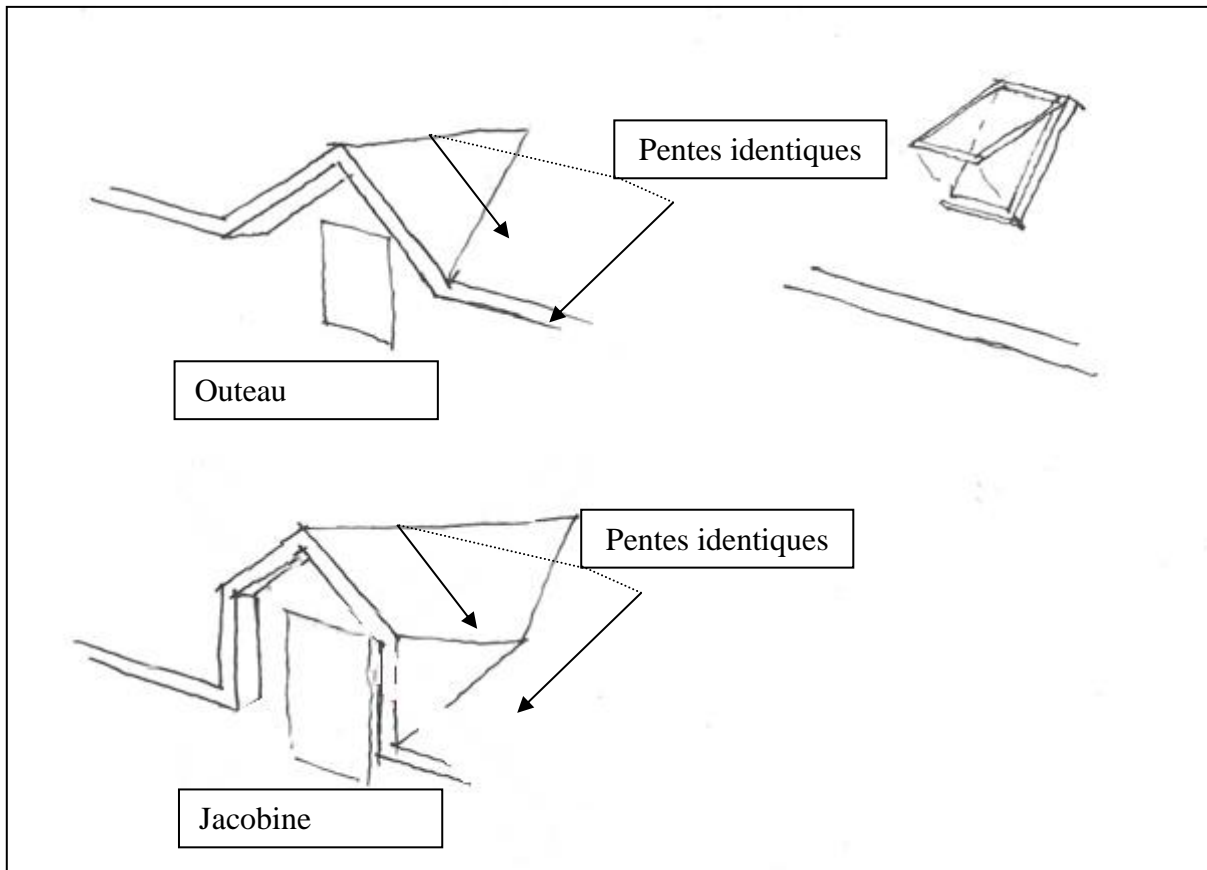


Schéma explicatif

7. Clôtures/Murets

Les clôtures doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul minimum est demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner un véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,60 m de hauteur. Cette règle de recul n'est pas obligatoire en zone Ua.

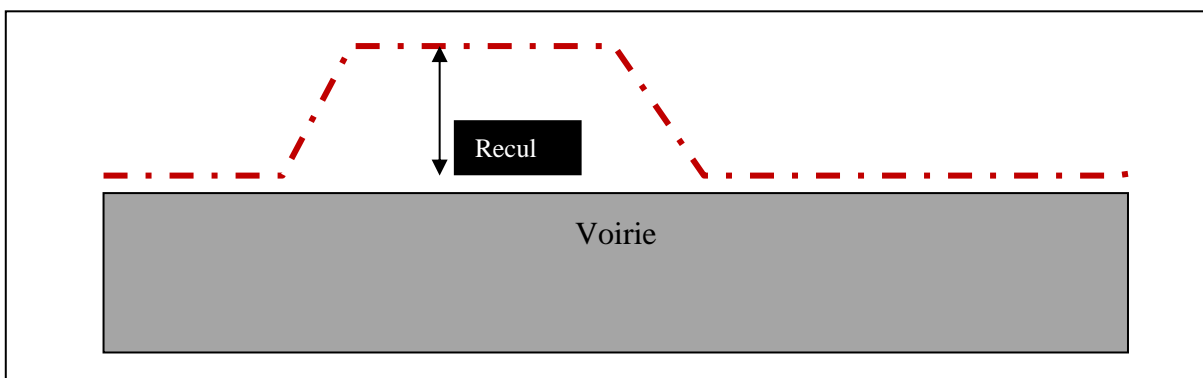


Schéma explicatif :

Conditions de réalisation des clôtures :

7.1 Implantation des clôtures :

- Il est souhaitable qu'elles soient implantées à une distance de 1m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale,
- Elles pourront être implantées en limite de propriété si elles sont amovibles.

7.2 Aspect des clôtures :

- Elles doivent s'intégrer au paysage, c'est-à-dire être constituées de lisses en bois, pierres maçonnées ou grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.
- Les clôtures pourront être accompagnées de haies vives.

La hauteur maximum des constructions sera 1,80 m. (en intégrant le mur bahut).

7. Panneaux solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère. Ainsi les panneaux solaires pourront s'implanter sur la surface support de la construction.

Ils devront être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- Être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée) (20 m² maximum)

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente traditionnelle, soit en pergolas.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement devront avoir un seul et unique accès.

Il est exigé dans toutes les zones U :

En cas de rénovation dans le volume existant ou de constructions nouvelles :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Construction à usage d'habitat	Une place par logement jusqu'à 100m ² de SDP, une place supplémentaire par tranche de 100m ² de SDP entamée en sus.
Hébergement hôtelier	0.66 place par chambre. La moitié des places devront être couvertes.
Restaurant	1 place pour 10 m ² de SP.

Les « hôtels-restaurant » doivent calibrer leurs places de stationnement en appliquant la règle des hôtels au regard du nombre de chambre.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► Dans toutes les zones

Les surfaces libres de toutes constructions, et non indispensables à la circulation mobile ou piétonne feront l'objet d'un traitement paysager. Les plantations devront être variées.

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, ou des essences locales.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

La hauteur des arbres sera limitée dans la mesure où l'ombre portée nuit à l'efficacité des panneaux solaires, ou à l'ensoleillement, de la construction voisine.

La hauteur des haies ne devra pas dépasser 2 m.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE U 16 : COMMUNICATION NUMERIQUES

Dans l'ensemble de la zone U :

Réseau de fibre optique :

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU	Description	Détail
Zone 1AUb	Zone à urbaniser-Dominante habitat	Elle correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation à dominante habitat à court et à moyen terme. Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. <i>Exemple : Extension du Chef-Lieu</i>
Zone 1AUt	Zone à urbaniser -Dominante touristique	Elle correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation à dominante touristique à court et à moyen terme. Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. <i>Exemple : Secteur du « Pré »</i>
Zone 1AUx	Zone à urbaniser -Zone artisanale	Elle correspond à recevoir des activités économiques de type artisanales uniquement. <i>Exemple : secteur du Truc.</i>

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques naturel (PPRn) approuvé le 28 août 2003. Chaque pétitionnaire concerné par le PPRn doit se référer à l'annexe du PLU intégrant ce document.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

► Dans les zones 1AUb sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, sauf celles citées à l'article AU 2.
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celle citées à l'article AU 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

► Dans les zones 1AUt sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, sauf celles citées à l'article AU 2.
- Les constructions et installations à usage artisanal, sauf celle citées à l'article AU 2.

► Dans les zones 1AUx sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'habitat
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, sauf celles citées à l'article AU 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

► Dans toutes les zones, sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes et terrains de camping.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les mobil-homes, camions ou remorques aménagés,
- Les habitats légers de loisirs (HLL)

ARTICLE AU 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

► Sont autorisés sous conditions en zone 1AUb et 1AUt :

- Ces zones devront respecter les orientations d'aménagements et de programmation dans le cadre de leurs ouvertures à l'urbanisation.
- Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales, dans une limite de 150m² de Surface de Plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les projets concernant l'amélioration des bâtiments d'élevages existants, ainsi que les installations nécessaires à la maintenance d'une exploitation agricole, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire fasse état d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

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

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble de la construction.

1. Accès

- La largeur et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit et au nombre des véhicules accédant au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur la voie.
- Concernant les accès automobiles (portail, porte de garage, ...) un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement pourra être imposé.

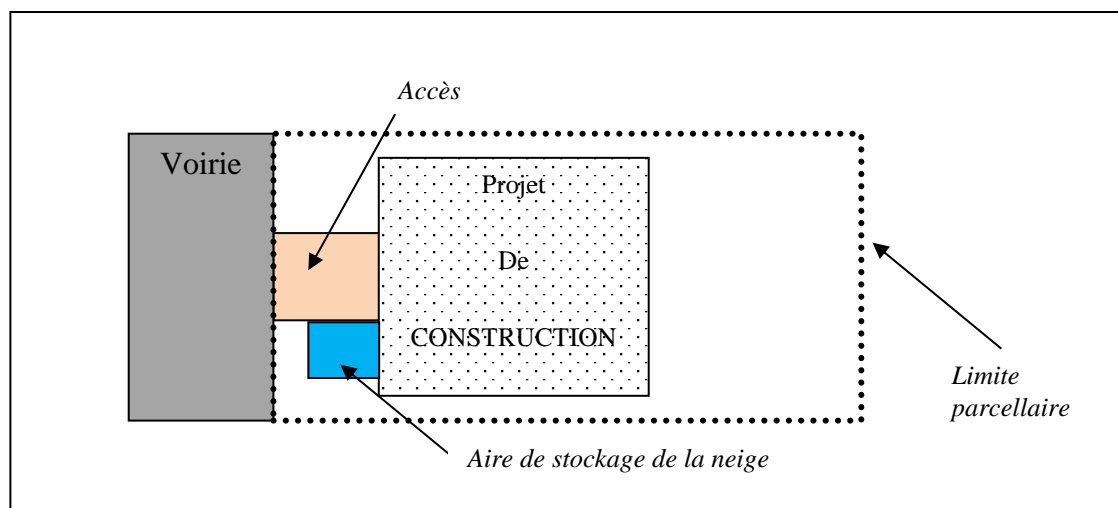


Schéma explicatif³

³ Schéma de principe sans échelle

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Dans toutes les zones AU :

- Pour les opérations de plus de 4 logements, une largeur de 1,40 mètres minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.
- Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Elles devront satisfaire les obligations de sécurités et de déneigement. Une largeur minimum de 3 mètres de chaussée sera exigée.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau Potable**

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

*** Assainissement**

1. Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordés aux réseaux publics d'assainissement correspondant. Le traitement des eaux usées devra respecter le schéma directeur d'assainissement, réseau séparatif ou réseau tronqué.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

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

2. Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

***Eaux pluviales**

Si le réseau est existant, le pétitionnaire devra se raccorder au réseau. Le réseau ne gérant que la surverse.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

***Electricité et Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Ces règles ne sont pas applicables pour les ouvrages publics.

► En zone 1AUb et 1AUt

– Les constructions peuvent être implantées

- Soit en limite à l'alignement des constructions existantes.
- Soit à un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public.(cf schéma ci-dessous)

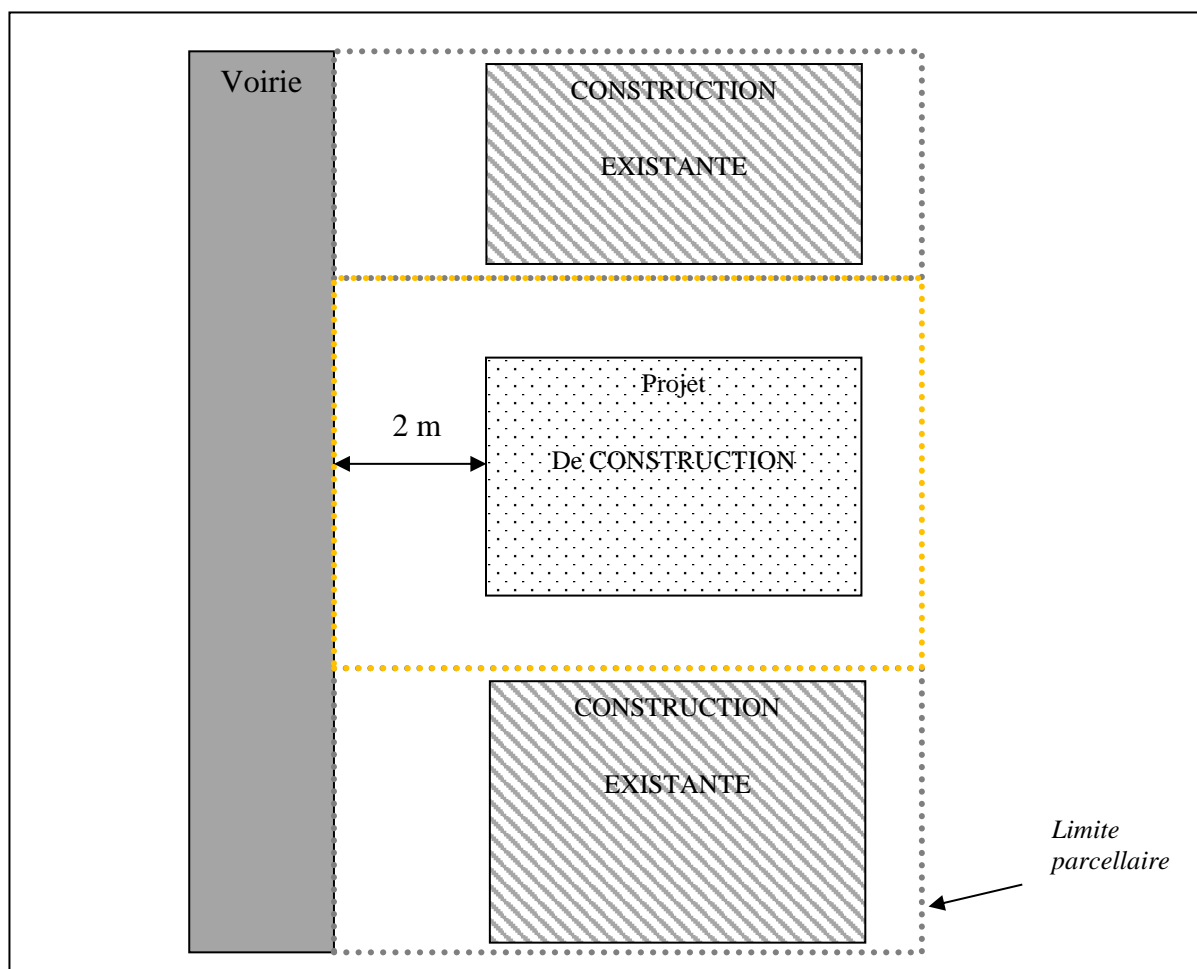


Schéma explicatif

Pour toutes les zones AU :

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
 - pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics.

Dans toutes les zones AU :

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le parcellaire, soit en limites séparatives, soit en recul.

En cas de constructions en limite séparatives les débords de toit ne devront pas dépasser le parcellaire support de la construction.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Coefficient d'Emprise au sol en zone 1AUb : 0,75.

Coefficient d'Emprise au sol zone 1AUt : non réglementé.

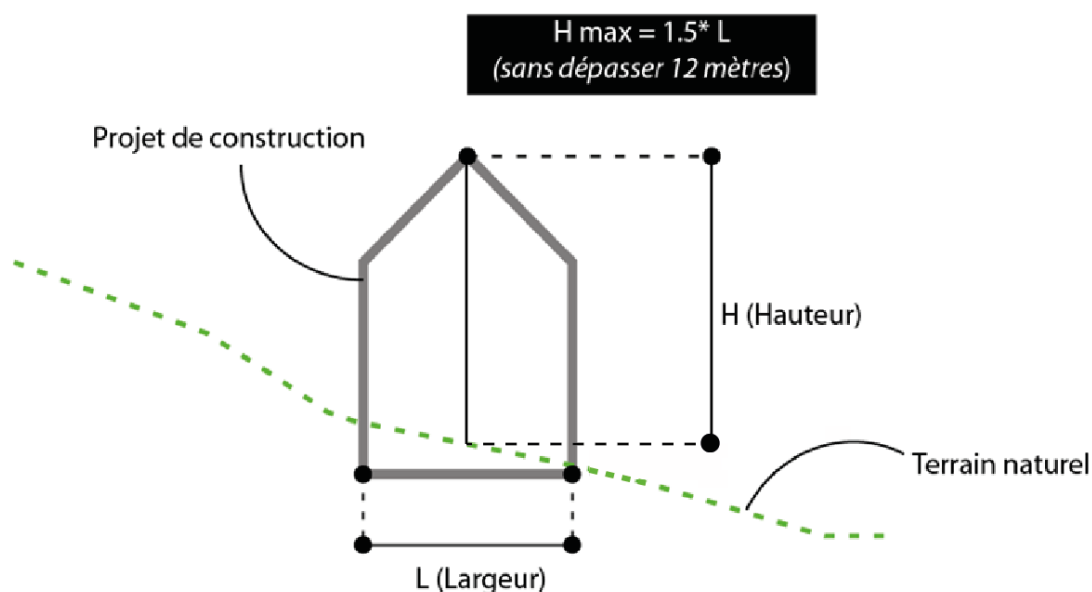
ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage et le terrain naturel avant travaux à son aplomb.

Dans les zones 1AUb :

Cette règle a pour objectif d'imposer une harmonie volumétrique aux constructions.

Les bâtiments devront respecter la morphologie du tissu urbain existant, ainsi tout projet de construction devra respecter la règle de gabarit suivante :



Ainsi la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,5 fois la largeur du bâtiment.

Par ailleurs, la hauteur absolue du bâtiment ne devra pas dépasser 12 m par rapport au terrain naturel. Les édifices techniques ne sont pas comptabilisés.

Dans les zones 1AUt :

Les futures constructions devront s'intégrer à leur environnement urbain et paysager. Ainsi la hauteur maximale des constructions devra respecter l'épannelage moyen du tissu urbain environnant, et ce afin de permettre une bonne intégration de ces dernières dans le terrain naturel.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 73 et/ou l'architecte consultant de la commune de VILLAROGER.

1. Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergie.

2. Orientation des faîtages :

Les nouveaux faîtages devront être orientés en continuité avec les faîtages existants, afin de respecter la morphologie du tissu urbain existant. Ponctuellement pour des raisons architecturales ou topographiques le faîtage pourra s'implanter différemment. Les bâtiments isolés (c'est-à-dire en non continuité) pourront s'implanter librement

3. Toitures des constructions (bâtiment principal et annexes)

Pour les bâtiments principaux et les annexes :

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 35% et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement. Elles devront faire l'objet d'une végétalisation ou d'un platelage bois ou pierre.

Pour les annexes :

Les annexes pourront être à 1 pan seulement si elles sont accolées au bâtiment principal, dans ce cas de figure elles devront respecter la même pente de toiture que la construction principale.

Le débord de toiture est fixé à 0,60 m maximum.

4. Couverture

L'aspect des matériaux de couvertures seront les suivantes :

- De teinte gris anthracite pour les matériaux dits « industriels » (bardage acier, tôles, polituile)
- De type lauze pour les matériaux naturel

Les arrêts-de-neige/chéneaux sont obligatoires pour les constructions situées en limite de voirie ou en limite parcellaire. Les constructions avec toiture terrasse devront être intégrées au contexte urbain et paysager (végétalisation, platelage bois ou pierre).

5. Façades

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées. Le bardage devra être majoritairement vertical.

6. Menuiserie – Balcons – Bardages - Ouvertures

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes ainsi que les couleurs vives sont interdites. Les balcons, les gardes corps, seront d'aspect bois ou en fer forgé. Les menuiseries seront d'aspect bois.

Deux fenêtres de toit maximum par pans de toitures. Les fenêtres de toit devront faire 1,5m² maximum. L'implantation oblique des bardages est interdite. La jacobine et ou le outeau devront respecter la pente de la toiture principale.

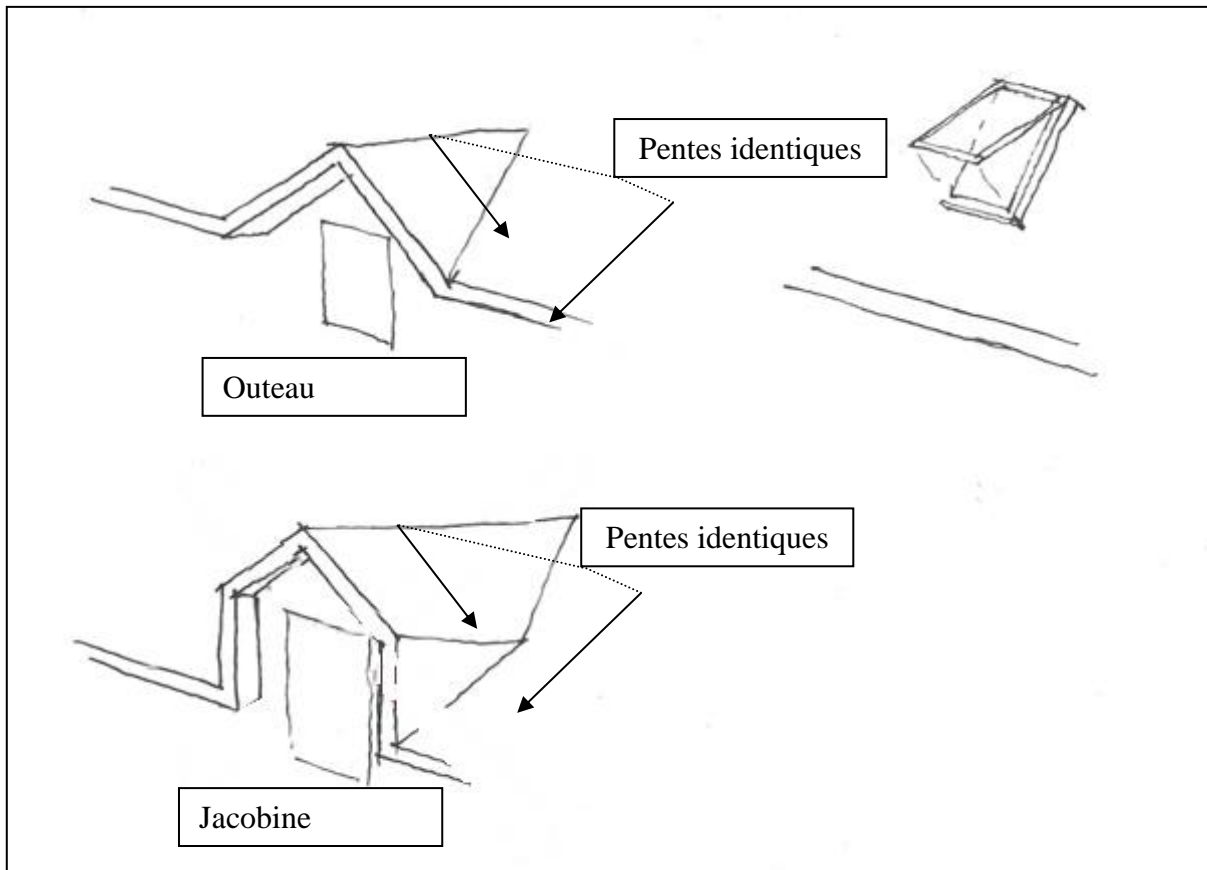


Schéma explicatif

7. Clôtures/Murets

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul de 5 m est demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner un véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,60 m de hauteur.

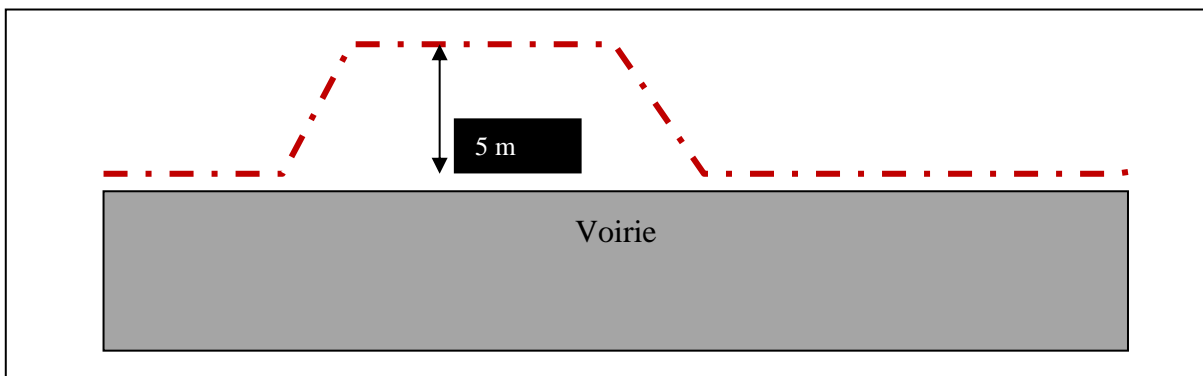


Schéma explicatif

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE VILLAROGER (73)

Les clôtures sont admises à condition :

- D'être implantées à une distance de 1m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale,
- D'être constituée de lisses en bois, pierres maçonnées ou grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.
- Les clôtures pourront être accompagnées de haies vives.

La hauteur maximum des constructions sera 1,80 m. (en intégrant le mur bahut).

8. Panneaux solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère. Ainsi les panneaux solaires pourront s'implanter sur la surface support de la construction.

Ils devront être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée) (20 m² maximum)

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Les stationnements couverts seront traités soit en toiture terrasses végétalisées, soit en charpente traditionnelle, soit en pergolas. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement devront avoir un seul et unique accès.

En cas de rénovation dans le volume existant ou de constructions nouvelles :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Construction à usage d'habitat	Une place par logement jusqu'à 100m ² de SDP, une place supplémentaire par tranche de 100m ² de SDP entamée en sus.
Hébergement hôtelier	0.66 place par chambre. La moitié des places devront être couvertes.
Restaurant	1 place pour 10 m ² de SP.

Les « hôtels-restaurant » doivent calibrer leurs places de stationnement en appliquant la règle des hôtels au regard du nombre de chambre.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► Dans toutes les zones

Les surfaces libres de toutes constructions, et non indispensables à la circulation mobile ou piétonne feront l'objet d'un traitement paysager. Les plantations devront être variées.

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, ou des essences locales.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

La hauteur des arbres sera limitée dans la mesure où l'ombre portée nuit à l'efficacité des panneaux solaires, ou à l'ensoleillement, de la construction voisine.

La hauteur des haies ne devra pas dépasser 2 m.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE AU 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE AU 16 : COMMUNICATION NUMERIQUES

Dans l'ensemble de la zone AU :

Réseau de fibre optique :

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente de la desserte par la fibre optique et doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A	Description	Détail
Zone A	Zone Agricole	Elle correspond aux secteurs agricoles destinés à la pratique de l'agriculture. Ces secteurs intègrent également les activités agricoles existantes et à venir.
Zone Ah	Zone Agricole habitée	Elle correspond aux secteurs situés en zone agricole mais ne présentant plus d'enjeux agricoles. Ces secteurs aujourd'hui « habités » sont soumis à des règles particulières en termes d'évolution.
Zone As	Zone Agricole – secteur dédié aux activités et aux équipements touristiques (toutes saisons)	Elle correspond aux secteurs concernés par la présence du domaine skiable et des infrastructures liées à ce dernier.
Zone Aco	Zone Agricole concernée par la présence d'un corridor écologique	Elle correspond aux secteurs concernés par un ou plusieurs corridors. La pratique de l'activité agricole reste possible, mais cette zone reste inconstructible.
Zone Azh	Zone Agricole humide	Elle correspond aux secteurs humides inventoriés par le conservatoire des espaces naturels.
Zone Aa	Zone Agricole de projet	Elle correspond à un secteur agricole de proximité permettant l'accueil de nouvelles exploitations agricoles, ainsi que la construction de logements en lien avec la fonction agricole.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques naturel (PPRn) approuvé le 28 août 2003. Chaque pétitionnaire concerné par le PPRn doit se référer à l'annexe du PLU intégrant ce document.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

► En zone A et Aa sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article A 2,
- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

► Dans les secteurs Ah sont interdites :

- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

► Dans les secteurs As sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

► Dans les secteurs Aco et Azh sont interdites :

- Toutes les constructions sont interdites

ARTICLE A 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

► Dans la zone A :

- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole, si elles sont situées sur le même terrain, attenantes et accolées au bâtiment d'exploitation. Ce logement de fonction ne soit pas dépasser 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

► Dans la zone Ah :

- Les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER maximum.
- Les constructions nouvelles destinées à du logement sont autorisées uniquement si elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du milieu naturel.
- Les annexes légères sont autorisées.
- Les changements de destination sont autorisés s'ils respectent le caractère de la zone.

► Dans la zone As :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à l'aménagement du domaine skiable et aux activités touristiques multi-saisons.
- Les constructions et équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la station (stockage de matériels, véhicules, vélos, équipements liés aux pratiques touristiques et de loisirs).

► Dans la zone Aa :

- Les exploitations agricoles nouvelles sous réserve qu'elles respectent les distances de réciprocité vis-à-vis des habitations.
- A l'intérieur de ces constructions agricoles nouvelles, et à destination des exploitants agricoles, une partie habitation sera tolérée pour un logement et jusqu'à 140 m² de surface de plancher.

► Dans toutes les zones A :

- Tout projet de construction située en dehors des secteurs d'études du PPRn doit faire l'objet d'une étude d'évaluation et de prise en compte des risques naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel :

- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau Potable**

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

*** Assainissement**

1. Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordés aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

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

2. Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

***Eaux pluviales**

Si le réseau est existant, le pétitionnaire devra se raccorder au réseau. Le réseau ne gérant que la surverse.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltrer pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

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

***Electricité et Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée (routes communales et départementales)
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour des questions de sécurité liées à la circulation
 - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
 - pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

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

- L'implantation des bâtiments est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

En zone Ah et Aa: le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne doit pas dépasser 0.70.

Dans les autres zones, le CES n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb.

En zone A :

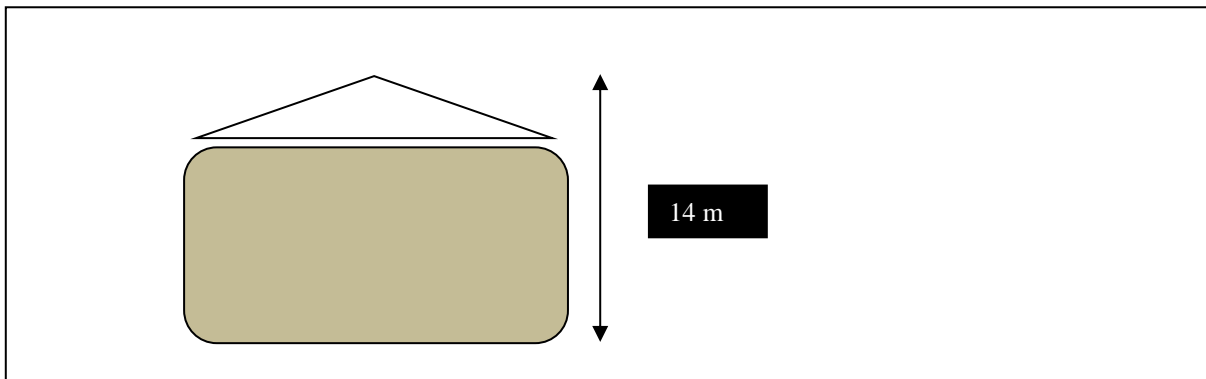


Schéma explicatif :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 14 m en tout point. L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés, si le projet n'en augmente pas la hauteur.

En zone As :

La hauteur des constructions liées aux activités touristiques doit répondre aux enjeux, d'insertion paysagère et d'empreinte environnementale.

En zone Ah et Aa :

Cette règle a pour objectif d'imposer une harmonie volumétrique aux constructions.

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE VILLAROGER (73)

Les bâtiments devront respecter la morphologie du tissu urbain existant, ainsi tout projet de construction devra respecter la règle de gabarit suivante :

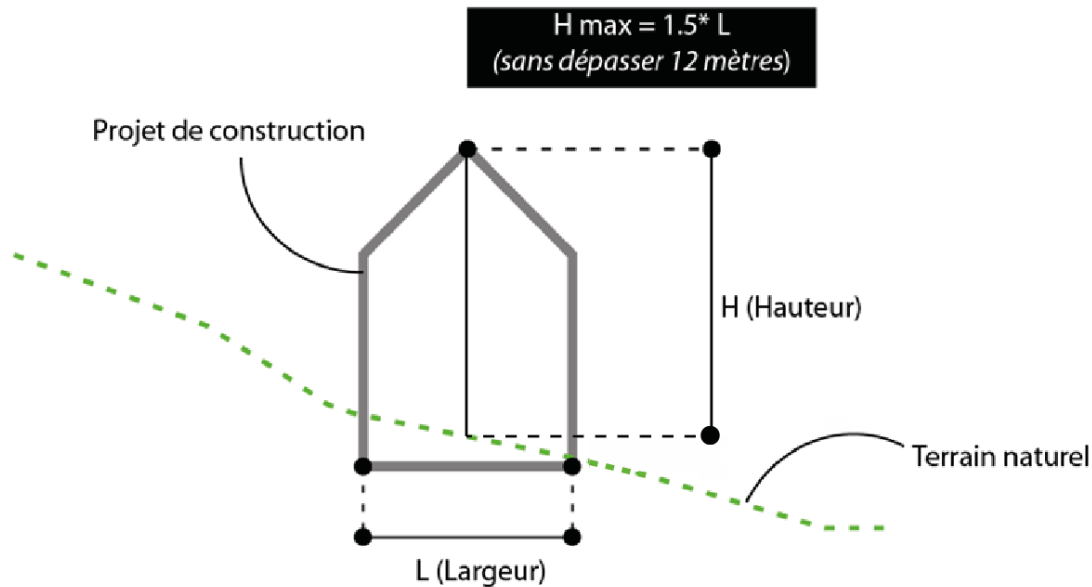


Schéma explicatif

Ainsi la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,5 fois la largeur du bâtiment. Par ailleurs, la hauteur absolue du bâtiment ne devra pas dépasser 12 m par rapport au terrain naturel.

Les édifices techniques ne sont pas comptabilisés.

Pour toutes les zones :

Pour les annexes implantées en limite : la hauteur mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3,5 m au maximum en tout point le long de la limite parcellaire.

Les antennes d'une hauteur supérieure ou égale à 11 m sont interdites.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 73 et/ou l'architecte consultant de la commune de Villaroger.

1. Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergies.

1. Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie exceptionnelle du site.

2. Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie exceptionnelle du site.

3. Toitures des constructions (bâtiment principal et annexes)

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 30% minimum et 65% maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement.

Le débord de toiture est fixé à un 0,60 m minimum. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine (s).

4. Couverture

L'aspect des matériaux de couverture seront de teinte grise ardoise (aspect ardoise, lauze, bardage d'acier).

Les arrêts-de-neige/chéneaux sont obligatoires pour les constructions situées en limite de voirie ou en limite parcellaire. Les constructions avec toiture terrasse devront être végétalisées au minimum à hauteur de 70 %.

5. Façades

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées. Le bardage devra être majoritairement vertical.

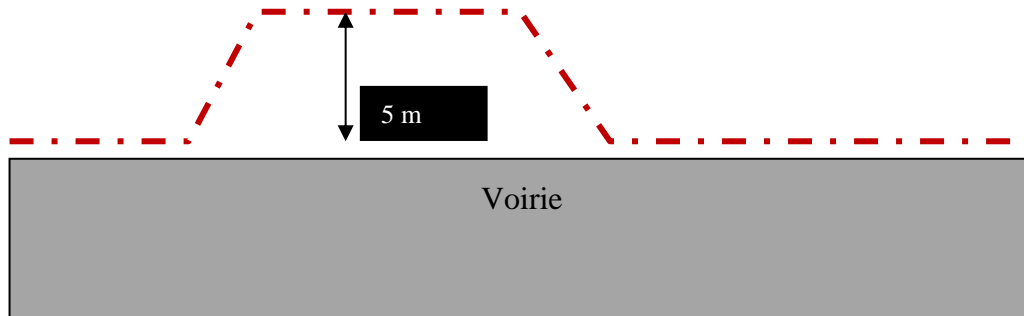
6. Menuiserie – Balcons – Bardages

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes ainsi que les couleurs vives sont interdites. Les balcons seront d'aspect bois ou en fer forgé. Les menuiseries seront d'aspect bois.

7. Clôtures/Murets

Les clôtures doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul de 5 m est demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner un véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,60 m de hauteur.



Les clôtures sont admises à condition :

- D'être implantées à une distance de 1,5 m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale,
- D'être constituée de lisses en bois, fils métalliques tendus ou grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.

8. Panneaux solaires :

L'implantation de panneaux solaires doit présenter la meilleure implantation possible dans la composition du bâtiment, ou sur le terrain d'assiette de l'opération en portant une attention particulière à l'intégration paysagère.

Ils devront être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, en respectant les principes suivants :

- être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée)

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE A15 : PERFORMANCE ENERGETIQUES

Non règlementé

ARTICLE A 16 : COMMUNICATION NUMERIQUES

Non règlementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N	Description	Détail
Zone N	Zone Naturelle	Elle correspond aux secteurs naturels et forestiers du territoire communal, sans présence de milieux spécifiques.
Zone Nn	Zone Naturelle – secteur couvert par une zone Natura 2000	Elle correspond aux secteurs naturels concernés la présence de secteurs Natura 2000, cette zone est située sur les hauteurs de la commune.
Zone Nzh	Zone Naturelle – secteur concerné par la présence de zones humides ou de zones de tourbières	Elle correspond aux secteurs concernés par la présence de zones humides ou de zones de tourbière. Seuls les « cœurs » de zones humides font l'objet d'un zonage en Nzh, les espaces de fonctionnalité font l'objet d'une préservation en A ou N.
Zone Nco	Zone Naturelle – secteur concerné par la présence de corridors écologiques	Elle correspond aux secteurs concernés par la présence de corridors biologiques identifiés par l'APTV.
Zone Nr	Zone Naturelle – secteur concerné par la présence de Restaurant d'altitude.	Elle correspond aux restaurants d'altitude situés sur le domaine skiable.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques naturel (PPRn) approuvé le 28 août 2003. Chaque pétitionnaire concerné par le PPRn doit se référer à l'annexe du PLU intégrant ce document.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

► En zone N et Nr sont interdites : les constructions de toute nature, sauf celles citées à l'article N2.

► En zone N, NzH, Nco ,sont interdites : les constructions de toute nature.

ARTICLE N 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

► Dans toutes les zones N :

Les constructions isolées en zone naturelle doivent obligatoirement faire l'objet d'un passage en commissions des sites pour tous projets concernant une intervention/changement de destination du bâtiment. Les constructions isolées sur les alpages sont inventoriées dans le recensement annexé au présent PLU.

Tout projet de construction située en dehors des secteurs d'études du PPRn doit faire l'objet d'une étude d'évaluation et de prise en compte des risques naturels.

► Dans la zone N :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les abris légers, de taille limitée, strictement nécessaires à l'activité pastorale et forestière sont autorisés. Une seule construction par unité foncière et limitée à 20 m² de surface de plancher sera autorisée.

► Dans la zone Nco :

Les clôtures sont interdites. Cependant pour des cas exceptionnels des clôtures adaptées au transit de la faune sont tolérées.

► Dans la zone Nr :

Les constructions à destination de restaurants d'altitudes sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau Potable**

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

*** Assainissement**

1. Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordés aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

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

2. Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Dans l'attente de celui-ci, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol.

Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires (Schéma Directeur d'Assainissement).

*** Eaux pluviales**

Si le réseau est existant, le pétitionnaire devra se raccorder au réseau. Le réseau ne gérant que la surverse.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltré pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE VILLAROGER (73)

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

***Electricité et Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes demandes d'autorisations d'urbanisme devront faire l'objet d'un passage en **commission des sites**.

► Dans toutes les zones N :

Dispositions générales

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme reste en tout cas applicable :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergies.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N15 : PERFORMANCE ENERGETIQUES

Non règlementé.

ARTICLE N 16 : COMMUNICATION NUMERIQUES

Non règlementé.