

Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE VINZIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

REVISION ALLEGEE N°1



5 – REGLEMENT

APPROBATION

DATE	PHASE	PROCEDURE
25/03/2011	Approbation	Elaboration
27/04/2018	Approbation	Révision N°1
03/05/2022	Approbation	Rév allégée N°1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 mai 2022 approuvant la Révision Allégée N°1 du P.L.U. de VINZIER.

Le Maire, Mme Marie Pierre GIRARD

**Mai
2022**

ARCHITECTURE



EURL Pascal GIRARD
EURL Alain VULLIEZ

ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87

Fax : 04 50 71 29 14

E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

Sommaire

Dispositions applicables aux zones urbaines **P.5**

Dispositions applicables aux zones UA **P.5**

Dispositions applicables aux zones UB **P.15**

Dispositions applicables aux zones UX **P.27**

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Dispositions applicables aux zones Net **P.33**

Dispositions applicables aux zones N (Nh, Nd, Ne, et Nhyd) **P.41**

Dispositions applicables aux zones A **P.49**

ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

Dispositions applicables à la zone

UA

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« La zone UA correspond aux secteurs denses existants du chef-lieu et des hameaux . »

I) : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.

I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (UA)

- -les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière (sauf conditions particulières ci-après):
- -l'industrie , les entrepôts , (sauf conditions particulières ci-après):
 - Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes,
 - Les carrières .

I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (UA)

GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone dense de centre-ville) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être compatibles, dans l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CONDITIONS PARTICULIERES

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

• Les établissements industriels et artisanaux , les entrepôts et les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière:

si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines notamment en termes de bruit et de pollution de l'atmosphère et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement :

A condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement. En cas d'incompatibilité, la partie du règlement non compatible avec l'orientation d'aménagement ne serait pas appliquée, les autres dispositions du règlement étant expressément maintenues.

I3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

(UA)

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L 151-14 à R 151-16 du Code de l'urbanisme) , sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation.

II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

(UA)

GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone dense de centre-ville) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être compatibles, dans l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(UA)

DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

• **Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'il ait été régulièrement édifié (ait fait l'objet d'une autorisation).

• **Bâtiments non conformes au PLU:**

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

• **Ruines:**

Toute construction existante peut faire l'objet d'une reconstruction dès lors qu'il en existe des vestiges .

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

GENERALITES :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION :

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Lorsqu'il existe une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES .

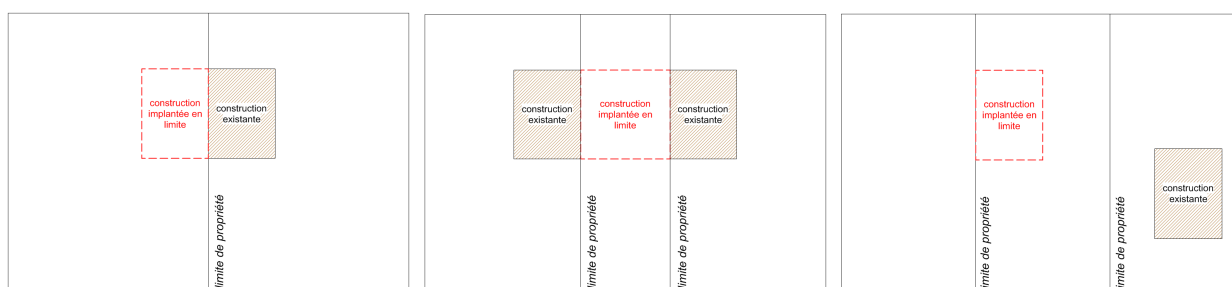
GÉNÉRALITÉS :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION :

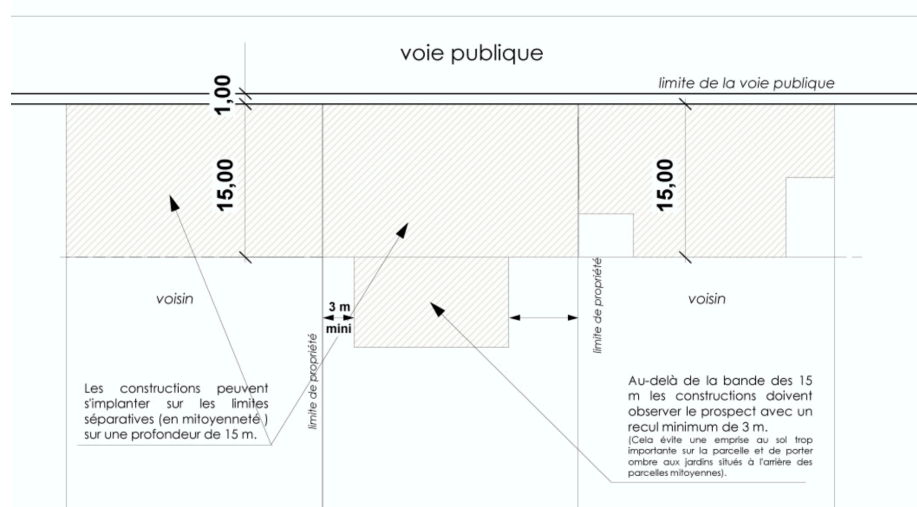
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines sur une profondeur de 15 m maximum par rapport aux limites d'emprise publique ou de l'alignement. dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un mur mitoyen d'une construction existante,
- en cas de construction comprise entre deux parcelles bâties à l'alignement,
- lorsque la parcelle mitoyenne ne comporte aucune construction,
- si l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.



Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 1,90m par rapport aux limites séparatives.

Au delà de la bande de 15m, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes¹ fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

Les portails doivent se situer à 5m de la limite séparative sauf en cas d'impossibilité technique ou d'entrave importante à l'aménagement de la parcelle.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60. Les balcons et les piscines ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes² est de 4,5 mètres au faitage.

II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE , PAYSAGERE, (UA)

GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

¹ * Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin, etc..) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

² * Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal., etc...

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• **Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• **Interdictions :**

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

En tout état de cause les mouvements de terrain (exhaussement et excavation, enrochement, etc...) ne doivent pas excéder 1,20m par rapport au terrain naturel.

Les entrées de garage et de parking ne sont pas concernées par cette disposition.

ASPECT DES TOITURES

• **Prise en compte du contexte :**

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble de toitures homogène, cet aspect pourra être imposé.

• **Caractéristiques générales :**

En règle générale, les toitures seront à deux pans minimum. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les avant-toits auront une dimension d'au moins 1 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts par la saillie de toiture.

• **Cas particuliers :**

Sous réserve d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures engazonnées, toits à 1 seul pan, pentes différentes, pour les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que dans les cas suivants :

- pour les toitures de jonction et de transition
- pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

• **Piscines et annexes :**

Les couvertures de piscine ne sont soumises ni à un type de toit ni à une pente de toit, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles

de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

ASPECT DES FACADES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. La couleur des façades doit être choisie dans les teintes grise à beige et beige rosé. Pour les constructions en bois, les éléments en bois sur façades ou pignons, les teintes devront être « marron lauré » ou dans des teintes de gris (type bois vieilli naturellement).

Se référer au nuancier de la mairie .

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Menuiseries extérieures : Les menuiseries seront privilégiées de couleur bois, marron ou gris .

• **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est de 1,50 m maximum.

En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Lorsqu'il existe un ensemble homogène (murs en pierres par exemple), continuité d'aspect de clôture pourra être exigée.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

Les portails doivent se situer à 5m de la limite séparative sauf en cas d'impossibilité technique ou d'entrave importante à l'aménagement de la parcelle.

II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (UA)

Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques.

Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantations d'arbres à raison d'un sujet par tranche de 300 m². Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées. Les espèces doivent être des espèces locales.

II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES (UA)

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche.

(Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SP) dont 50 % couvertes ou intégrées à la construction, avec un minimum de 2 places par logement.

- 1 place de stationnement banalisée pour 2 logements, pour le stationnement visiteurs.

- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 3 logements.

• **En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration**

- 2 places de stationnement minimum par logement créé.

• **Pour le logement social :**

- 1 place minimum par logement.

• **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et de bar.

• **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (SP).

• **Pour les constructions à usage de commerce :**

- L'aire de stationnement doit être égale à la SP de la surface de vente.

– Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la SP des bâtiments commerciaux.

• **Pour les constructions à usage d'artisanat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SP)

• **En tout état de cause, pour les 4 catégories de constructions précédentes :**

- Une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences

supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

- Il est exigé une surface de 1,50 m² par tranche 50 m² de surface de plancher (SP) pour les 2 roues.

• Pour tous les établissements ou équipements recevant du public :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation d'un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas défini d'exigences particulières dès lors qu'il existe des aires de stationnements publics à proximité et que le site d'implantation est desservi par les transports publics. Lorsque ces conditions ne sont pas réunies, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

(UA)

III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

(UA)

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• Voies existantes :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• Voies nouvelles :

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

La largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et de cheminements piétons. La largeur de chaussée voiture ne sera pas inférieure à 5 m.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (gravier, eau etc.) sur la voie de raccordement.

Dans les secteurs où les dimensions de la voirie existante sont inférieures aux exigences des voies nouvelles, il pourra être admis de conserver ponctuellement ses dimensions pour une opération d'aménagement dans le tissu ancien.

III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**(UA)**PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT**• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

• Eaux pluviales :

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Lotissements, groupes d'immeubles),
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé,

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ORDURES MENAGERES

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

Dispositions applicables à la zone

UB

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« La zone UB , de moyenne densité, correspond à la zone résidentielle communale ».

I) : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.

I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (UB)

- **Interdiction :**

L'exploitation agricole et forestière ;

- -l'industrie , les entrepôts , (sauf conditions particulières ci-après):

-Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes,

-Les carrières .

I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (UB)

GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de densification périphérique dans le respect de la morphologie urbaine existante) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être compatibles, dans l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CONDITIONS PARTICULIERES

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

Commerces et activités de services :

Les bureaux dans la mesure où ils prennent place dans un volume et une architecture équivalents à ceux d'un bâtiment habitation.

Les entrepôts sous condition d'être liés à une activité économique (préexistante ?) admise dans la zone.

Les annexes fonctionnelles des habitations:

dans la limite de 2 annexes par unité foncière sans excéder 80 m² d'emprise au sol au total.

Constituent des annexes : les garages, abris de jardin, bûchers , abris à bois, piscines, etc....

COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement. En cas d'incompatibilité, la partie du règlement non compatible avec l'orientation d'aménagement ne serait pas appliquée, les autres dispositions du règlement étant expressément maintenues.

I3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

(UB)

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L 151-14 à R 151-16 du Code de l'urbanisme) , sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation.

***II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.***

(UB)

GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone dense de centre-ville) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être compatibles, dans l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(UB)

DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

• Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'il ait été régulièrement édifié (ait fait l'objet d'une autorisation).

• Bâtiments non conformes au PLU:

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

• Ruines:

Toute construction existante peut faire l'objet d'une reconstruction dès lors qu'il en existe des vestiges .

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article sont les voies ouvertes à la circulation qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation. Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article s'applique à chaque terrain issu de la division.

IMPLANTATION

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les reculs graphiques portés au plan de zonage.

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES.

GENERALITES

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation. Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent règlement.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article s'applique à chaque division.

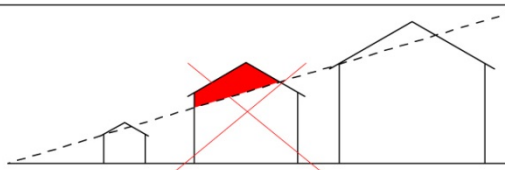
Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

IMPLANTATION

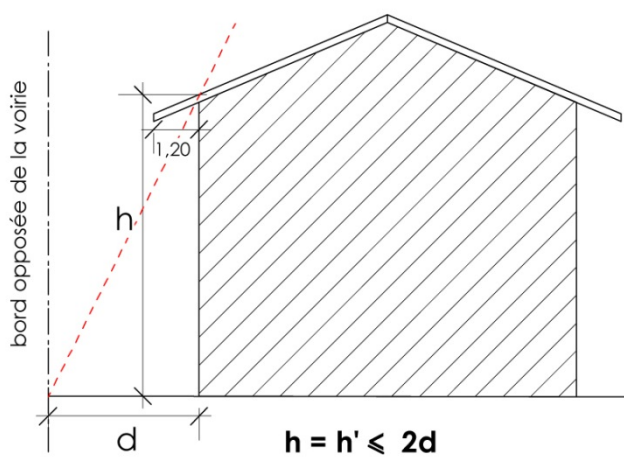
Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

Annexes : les annexes, y compris accolées à la construction peuvent s'implanter jusqu'en en limite séparative, sous condition que leur hauteur n'excède pas 3,50m et leur longueur 8m.



HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE UB



Ech : 1/ 200°

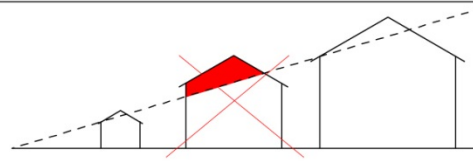
Article UB 10

Généralités :

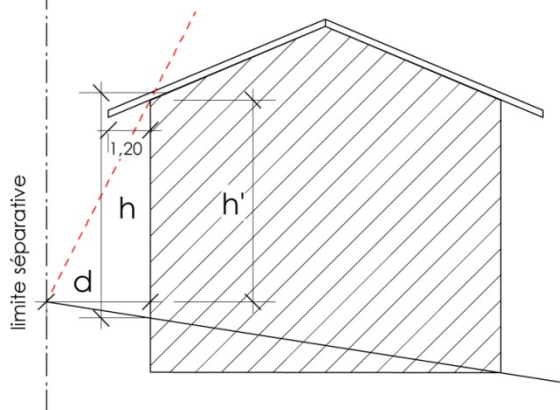
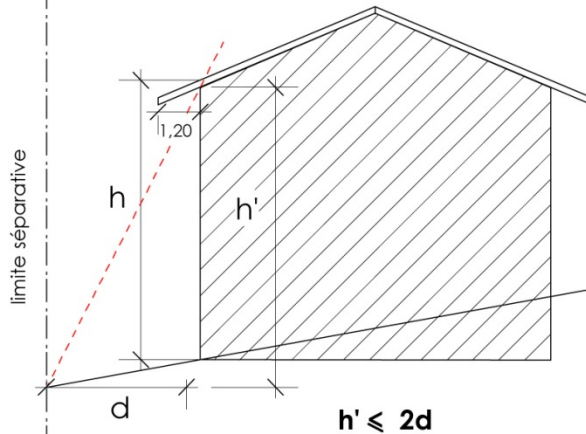
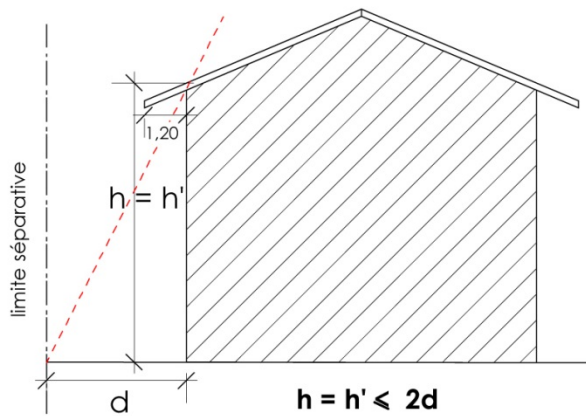
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles.

HAUTEUR RELATIVE par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE UB



$h' \leq 2d$

Article UB 10

Généralités :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles.

HAUTEUR RELATIVE par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans l'exemple présenté, la construction a une hauteur de 8 m à la sablière et doit donc être implantée à 4 m minimum de la limite séparative.

Si la construction faisait 10 m, elle devrait être à 5 m et ainsi de suite.

A noter qu'il s'agit d'une différence d'altitude et que la pente entre en ligne de compte. Dans le cas de terrain en pente (Cf. Schémas), une construction peut s'implanter plus près de la limite séparative amont que de la limite aval.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40. Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division. Les balcons de comptent pas dans le coefficient d'emprise au sol.

COEFFICIENT DE BIOTOPE ¹

Un coefficient de biotope (cf ci-après) de 0,30 minimum doit être respecté.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux, d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Sauf conditions particulières pour les implantations en limite de propriété, la hauteur maximale des annexes est de 4,5 mètres au faîtage.

II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE , PAYSAGERE, (UB)

DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

PERMIS DE DEMOLIR :

En application de l'article L.151-10 du Code l'Urbanisme, la démolition des bâtiments existants et en particulier ceux identifiés sur les plans de zonage comme éléments de patrimoine peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spécifiques de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

¹ Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville

•Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• Interdictions :

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

En site déjà urbanisé, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

En tout état de cause les mouvements de terrain (exhaussement et excavation, enrochement, etc... ne doivent pas excéder 1,20m par rapport au terrain naturel.

Les entrées de garage et de parking ne sont pas concernées par cette disposition.

ASPECT DES TOITURES

• Prise en compte du contexte :

La teinte des couvertures et la forme des toitures doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

• Caractéristiques générales :

En règle générale, les toitures principales seront à deux pans minimum. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les avant-toits auront une dimension d'au moins 1 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts par la saillie de toiture.

• Cas particuliers :

Sous réserve d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures engazonnées, toits à 1 seul pan, pentes différentes, pour les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que dans les cas suivants :

- pour les toitures de jonction et de transition
- pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

• **Piscines et annexes :**

Les couvertures de piscine ne sont soumises ni à un type de toit ni à une pente de toit, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

ASPECT DES FACADES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. La couleur des façades doit être choisie dans les teintes grise à beige et beige rosé. Pour les constructions en bois, les éléments en bois sur façades ou pignons, les teintes devront être « marron lauré » ou dans des teintes de gris (type bois vieilli naturellement).

Se référer au nuancier de la mairie .

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Menuiseries extérieures : Les menuiseries seront privilégiées de couleur bois, marron ou gris .

• **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

ASPECT DES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est de 1,50 m maximum.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

Les portails doivent se situer à 5m de la limite séparative sauf en cas d'impossibilité technique ou d'entrave importante à l'aménagement de la parcelle.

• II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (UB)

• ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques.

Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantations d'arbres à raison d'un sujet par tranche de 300 m², les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul. Un arbre doit être planté toutes les 4 places de stationnements.

Préservation des plantations et espaces verts

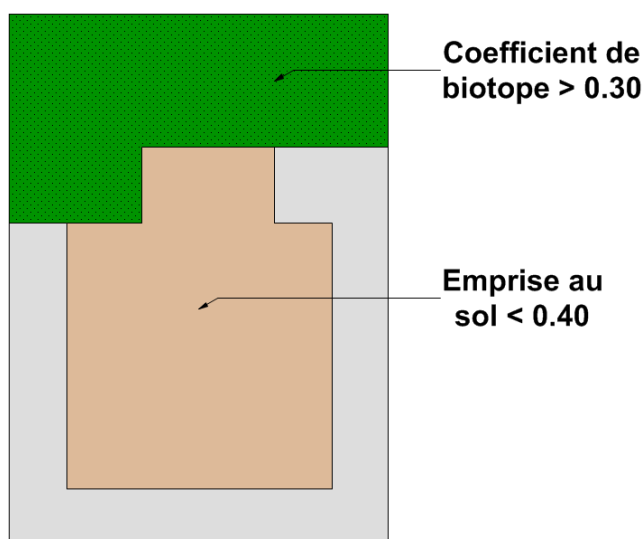
La suppression des parcs, alignements d'arbres ou mails, bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-7° qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les haies, les alignements d'arbres, les arbres isolés ou en bouquets abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques et indigènes.

COEFFICIENT DE BIOTOPE¹ :

Le coefficient de biotope sera au minimum égal à 0,30.

- Sont prises en compte pour la détermination du coefficient de biotope : les surfaces végétalisées sur sol naturel ou sur terre rapportée.



• II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES (UB)

¹ Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville

•
GENERALITES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche.
(Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

La majorité des places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

- Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement minimum par logement. 1 place visiteur pour deux logement.

Pour le logement social :

- 1 place minimum par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et de bar.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher (SP).

-

Pour les constructions à usage de commerce :

- 4 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher (SP)

• En tout état de cause, pour les 3 catégories de constructions précédentes :

- Une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

- Il est exigé une surface de 1,50 m² par tranche 50 m² de surface de plancher (SP) pour les deux roues.

III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

(UB)

III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

(UB)

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• Voies existantes :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• Voies nouvelles :

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre

l'incendie de faire aisément demi-tour.

Pour les opérations de plus de 5 logements, la largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et d'un cheminement piéton de part et d'autre de cette voirie.

En tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol (y compris les clôtures) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 % ; l'accès ne créera aucun déversement (graviers, eau) sur la voie de raccordement.

Les accès depuis les départementales, devront être limités et, sauf impossibilité technique, regroupés.

•

III2 DESSERTE PAR RESEAUX.	(UB)
-----------------------------------	-------------

• PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :

- Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

•

• ASSAINISSEMENT

• *Eaux usées :*

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel peut être autorisé sous réserve d'être conforme aux annexes sanitaires.

• *Eaux pluviales :*

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Lotissements, groupes d'immeubles),
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé,

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

• RÉSEAUX CABLES

- Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

Dispositions applicables à la zone

UX **comprenant le secteur UXt**

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« La zone UX correspond au secteur d'activités (artisanales et commerciales) existant. Le secteur UXt correspond au site de la déchetterie et du méthaniseur. »

I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (UX)

I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (UX)

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

- -L'habitation (sauf conditions particulières ci-après)
 - Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes
 - Les équipements sportifs et de loisirs
 - Les carrières

Et de manière générale, tout ce qui n'est pas conforme à la vocation de la zone.

Secteur UXt : tout ce qui n'est pas autorisé à l'article sous condition ci-après est interdit.

-

I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (UX)

-

- GENERALITES

-

CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et travaux divers :

Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés dans la limite de plus ou moins 1,20 mètre.

• Les constructions à usage d'habitation :

Sont autorisées à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement
- qu'elles soient dans le volume (accolées ou intégrées) de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone

Secteur UXt : les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'exploitation agricole et forestière : sous condition de relever d'une démarche de valorisation environnementale et d'une bonne intégration paysagère.

I3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

(UX)

Cf ci-dessus logements de fonction.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

UX

II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(UX)

DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 6 m minimum par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES .

GENERALITES

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 1,90m des limites séparatives .

Lorsque le terrain est à cheval sur une zone urbaine et une zone agricole ou naturelle, l'implantation en limite est autorisée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives .

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 70% .

Les volumes en porte à faux ne comptent pas dans le coefficient d'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'agrandissement des constructions existantes comportant des dispositifs d'économie d'énergie.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

Hauteur maximale :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne concernent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 12 m pour les établissements artisanaux, industriels et à vocation d'entrepôts.

II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE , PAYSAGERE, (UX)

GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

•Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• Interdictions :

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

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

En site déjà urbanisé, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

En tout état de cause les mouvements de terrain (exhaussement et excavation, enrochement, etc... ne doivent pas excéder 1,20m par rapport au terrain naturel.

Les entrées de garage et de parking ne sont pas concernées par cette disposition.

ASPECT DES TOITURES :

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Une combinaison de plusieurs matériaux de couverture pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

ASPECT DES FAÇADES

Les façades seront traitées soit en bardage bois, soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être

imposé.

ASPECT DES CLOTURES :

En bordure des voies publiques, dans un souci de sécurité, l'implantation et la nature des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité et les circulations. Elles doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent. Elles ne doivent pas gêner les circulations piétonnes.

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (UX)

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage de matériel non destinées à la vente sont interdites en bordure de voie publique et dans les marges latérales des parcelles.

Il sera prévu hors stationnement 20% d'espaces verts.

- Espaces plantés :

Des espaces plantés denses, composés d'arbres tiges, de haies taillées et de haies vives doivent :

- accompagner les aires de stockage.
- être constitués en limite de zone UX, sauf si les constructions sont implantées en limite.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

• II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES (UX)

- GENERALITES

-

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et sur l'emprise de la zone UX ; il doit correspondre à la destination et à l'importance du projet.

Il doit comporter au moins une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraisons.

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX (UX)

III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. (UX)

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• Voies existantes :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• Voies nouvelles :

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

La chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur, et l'emprise devra permettre la réalisation de cheminements piétons sur un côté de la voirie automobile.

III2 DESSERTE PAR RESEAUX.

(UX)

PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :

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

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les rejets au réseau public d'assainissement des effluents des bâtiments d'activités autorisés devront faire l'objet d'une pré-épuration et d'une demande d'autorisation auprès du service gestionnaire.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales collectées sur l'assiette foncière de l'opération (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) doivent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Elles ne peuvent, en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale .

RÉSEAUX SECS :

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

Dispositions applicables à la zone

Net

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« La zone Nt correspond à un secteur de taille et de capacité limitées à vocation d'hébergement touristique, dans le prolongement des équipements existants de même type ».

I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (Net)

I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (Net)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignements d'arbres, ...) identifié au document graphique du PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
-
- Toutes les constructions et aménagements nouveaux sont interdits sauf ceux autorisés au chapitre ci-après sous conditions.

I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (Net)

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, 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 habitations sous condition d'être destinés à une activité d'hébergement, et les logements nécessaires et liés à cette vocation.

Les activités de service sous condition d'être destinées à l'hébergement touristique.

Pour ces deux destinations, ci dessus : sous réserve du respect des prescriptions du PPR pour ce qui est du secteur de l'Essert.

Les changements de destination des constructions existantes sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation.

• Extensions limitées des constructions d'habitation existantes :

Toute création de surface de plancher (SP) supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U et limitée à une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante .

• **Annexes des constructions existantes :**

Sous réserve d'être situées dans un rayon de 10 m de la construction existante et dans la limite de 2 annexes d'un maximum de 20m² chacune.

**II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

(Net)

ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(Net)

DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

• **Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí ~~depuis moins de 10 ans~~ est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

• **Bâtiments non conformes au PLU:**

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

• **Ruines:**

Toute construction existante peut faire l'objet d'une reconstruction dès lors qu'il en existe des vestiges .

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

DISPOSITION APPLICABLES AUX NOUVELES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à 3 m de l'emprise publique où dans l'alignement des constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les extensions et surélévations autorisées des conditions existantes, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la visibilité et la sécurité.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage.

Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, des prescriptions peuvent être émises concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES .

GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs électriques, autocom PTT ...), et des abris de jardin pourra se faire jusqu'en limite de propriété, sous réserve d'une bonne intégration, si leur hauteur calculée à l'aplomb du terrain naturel ne dépasse pas 5 m au faitage et sans qu'aucune façade longeant la limite des propriétés privées voisines ne dépasse 8 m. Cf Annexe 1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

EMPRISE AU SOL.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 et doit respecter le coefficient de biotope défini ci-après (cf traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions). La surface de plancher (SP) maximum autorisée par bâtiment est de 80m².

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage. Mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, elle est limitée 7,50 m au faitage.

Pour les extensions limitées autoriséesN, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE , PAYSAGERE, (Net)

GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

•Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou

monumentales.

• **Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• **Interdictions :**

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

En site déjà urbanisé, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

En tout état de cause les mouvements de terrain (exhaussement et excavation, enrochement, etc...) ne doivent pas excéder 1,20m par rapport au terrain naturel.

Les entrées de garage et de parking ne sont pas concernées par cette disposition.

ASPECT DES TOITURES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte des couvertures et la forme des toitures doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

• **Caractéristiques générales :**

En règle générale, les toitures principales seront à deux pans minimum. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les avant-toits auront une dimension d'au moins 1 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts par la saillie de toiture.

• **Cas particuliers :**

Sous réserve d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures engazonnées, toits à 1 seul pan, pentes différentes, pour les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que dans les cas suivants :

- pour les toitures de jonction et de transition
- pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

• **Piscines et annexes :**

Les couvertures de piscine ne sont ni soumis à un type de toit ni à une pente de toit, sous réserve

d'une bonne intégration paysagère.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

ASPECT DES FACADES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. La couleur des façades doit être choisie dans les teintes grise à beige et beige rosé. Pour les constructions en bois, les éléments en bois sur façades ou pignons, les teintes devront être « marron lauré » ou dans des teintes de gris (type bois vieilli naturellement).
Se référer au nuancier de la mairie .

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Menuiseries extérieures : Les menuiseries seront privilégiées de couleur bois, marron ou gris .

• **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

Les portails doivent se situer à 5m de la limite séparative sauf en cas d' impossibilité technique ou d'entrave importante à l'aménagement de la parcelle.

II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (Net)

Espaces libres et plantations

La suppression des parcs, alignements d'arbres, bosquets ou arbres isolés repérés qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les haies, les alignements d'arbres, les arbres isolés ou en bouquets abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques et indigènes.

RECU PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

ASPECT DES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est de 1,50 m maximum.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES

(Net)

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

• Pour les opérations comportant plus de 5 logements :

- 1 place de stationnement par logement et 1 place banalisée pour 2 logements.

• Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et de bar.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

(Net)

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation

d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

III2 DESSERTE PAR RESEAUX.

(Net)

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable est possible à partir d'un captage privé sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé Publique. Pour les usages collectifs et notamment les établissements recevant du public, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et ruisseaux est interdite.

• Eaux pluviales :

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

La collecte, le stockage (rétention), le prétraitement éventuel et l'évacuation des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions de l'annexe Eaux pluviales.

Dans tous les cas, une sur-verse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

Réseaux câbles :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Dispositions applicables à la zone

N Comprenant les secteurs Nh, Nd, Ne, et Nhyd

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« Les zones N rassemblent les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et du paysage. »

- La zone Nh correspond aux zones humides.

- La zone Nd correspond au site d'une ancienne décharge

- La zone Ne est à vocation d'aménagement publics,

- La zone Nhyd correspond à une zone d'équipement hydroélectrique, comprenant un secteur d'implantation

I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (N)

I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (N)

Dans toute la zone N et secteurs Ne et Nhyd, toutes les occupations du sol nouvelles sont interdites, hormis celles autorisées ci-après à l'article **I2** sous conditions.

-

• Secteurs Nh (protection des zones humides) :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, affouillements et exhaussement de sols, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone, à l'exception des travaux d'intérêt collectif nécessaires (par exemple : l'aménagement de bassins de rétention).

-

• Secteurs Nd (ancienne décharge) :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, hormis les interventions nécessaires à la réhabilitation de la décharge.

-

I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (N)

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

• Tous secteurs (hormis Nh):

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs ouvrages techniques, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

• Reconstruction après sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition des articles de la zone.

• **Secteurs Ne :**

les affouillements et exhaussements du sol , dépôts de matériaux , les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• **Secteurs Nhyd :**

Equipements d'intérêt collectif et services publics et notamment les ouvrages hydroélectriques : sous réserve d'une bonne intégration paysagère et , pour les constructions, du respect des secteurs d'implantations définis au plan de zonage.

**II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

(N)

ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les règles suivantes de la zone N ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif .

II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(N)

DISPOSITIONS APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT.

• **Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

• **Bâtiments non conformes au PLU:**

Les constructions non conformes au PLU peuvent connaître une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, ou être reconstruites, nonobstant les règles de la zone.

• **Ruines:**

Toute construction existante peut faire l'objet d'une reconstruction dès lors qu'il en existe des vestiges.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES .

GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage. Mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, elle est limitée 7,50 m au faitage.

Pour les extensions limitées autorisées, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE , PAYSAGERE, (N)

GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

•Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• Interdictions :

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

En site déjà urbanisé, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

En tout état de cause les mouvements de terrain (exhaussement et excavation, enrochement, etc...) ne doivent pas excéder 1,20m par rapport au terrain naturel.

Les entrées de garage et de parking ne sont pas concernées par cette disposition.

ASPECT DES TOITURES

• Prise en compte du contexte :

La teinte des couvertures et la forme des toitures doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

ASPECT DES FACADES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. La couleur des façades doit être choisie dans les teintes grise à beige et beige rosé. Pour les constructions en bois, les éléments en bois sur façades ou pignons, les teintes devront être « marron lazuré » ou dans des teintes de gris (type bois vieilli naturellement).
Se référer au nuancier de la mairie .

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

• **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (N)

Espaces libres et plantations

La suppression des parcs, alignements d'arbres, bosquets ou arbres isolés repérés qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les haies, les alignements d'arbres, les arbres isolés ou en bouquets abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques et indigènes.

ASPECT DES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est de 1,50 m maximum.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

RECUK PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES

(N)

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche.
(Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Les places de stationnement doivent être aménagées hors des emprises publiques et des voies de circulation :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Pour les bâtiments d'habitation, il est demandé un minimum de 2 places par logement

Pour leurs extensions autorisées : une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (pour les changements de destination).

III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

(N)

III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

(N)

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• Voies existantes :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• Voies nouvelles :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

III2 DESSERTE PAR RESEAUX.**(N)****PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :**

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S.

ASSAINISSEMENT**• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et ruisseaux est interdite.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

• Eaux pluviales :

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, des dispositifs spécifiques de traitement selon l'emplacement et la nature du sol.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

4-3 - RESEAUX CABLES

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Dispositions applicables à la zone

A comportant le secteur Ap

Extrait du rapport de présentation, pour information :

« Les zones A sont définies dans le rapport de présentation comme zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Le secteur Ap définit les zones agricoles protégées au titre du patrimoine pastoral et paysager. »

I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ. (A)

I1 : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites (A)

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - Toutes les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, aux commerces, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt lié à ces activités.
 - Les habitations et leurs annexes (sauf conditions particulières ci-après).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
 - Les terrains de camping ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Et de manière générale toutes les constructions exceptées celles prévues au paragraphe ci-après.

Secteur Ap :

- Toutes les constructions sont interdites afin de préserver le paysage, exceptées celles autorisées à l'article Ap2.

I2 : Destination des constructions et autres affectations des sols soumises à condition (A)
--

• **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**
sont autorisées dans l'ensemble de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• **Constructions et installations agricoles :**

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site sur la base des critères précisés au chapitre « 1.6.1. L'agriculture » du rapport de présentation.

• **Annexes liées et nécessaires à l'activité agricole professionnelle :**

Sous réserve d'être implantées dans un périmètre de 15 m du bâtiment principal d'exploitation sauf impératif technique ou fonctionnel.

• **Annexes touristiques :**

Sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 5 chambres ou 150 m² de Surface de Plancher (SP).

• **Campings à la ferme :**

Sous réserve d'être situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, dans la limite de 6 emplacements.

• **Bâtiments existants à vocation d'hébergement (élevage) d'animaux (chiens, équidés):**

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, leur extension est limitée à 30% de surface au sol. Un logement de fonction, justifié par des impératifs de fonctionnement, est autorisé, seulement en cas d'agrandissement de l'établissement existant et sous réserve d'être intégré à celui-ci. Sa surface est limitée à 120m² de SP.

• **Construction à usage d'habitation :**

À condition d'être nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans le rapport de présentation,
- être intégrées ou accolées aux bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 40 m² de Surface de Plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).

• Réaffectation des bâtiments agricoles et des bâtiments de construction traditionnelle :

Un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités pratiquant l'hébergement d'animaux dans la mesure où les conditions 1 à 6 ci-dessus, sont respectées et que ces activités sont autorisées dans la zone.

Un bâtiment agricole repéré au plan pour son intérêt architectural ou patrimonial peut être réaffecté à l'habitation, dans la mesure où :

- 1) La réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.
- 2) Il ne comporte pas plus de deux logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 350 m² de Surface de Plancher au total.
- 3) Son alimentation en eau potable, électricité, téléphone et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformes à la réglementation sanitaire.
- 4) Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.
- 5) Son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voir l'améliorer. Ces changements sont laissés à l'appréciation de l'architecte consultant de la commune.
- 6) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques et 50 % des véhicules devront être garés à l'intérieur du bâtiment.

• Extensions limitées des constructions d'habitation existantes :

Toute création de surface de plancher (SP) supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U et limitée à une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante sans excéder 50m² de SP .

• Annexes des constructions existantes :

Sous réserve d'être situées dans un rayon de 10 m de la construction existante et dans la limite de 2 annexes d'un maximum de 20m² chacune.

Secteur Ap :

- Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère sont autorisés.

***II) CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.***

(A)

ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles suivants de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les règles suivantes de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif .

II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(A)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES .

GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

IMPLANTATION

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de

faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres au faitage.
Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, et dans la mesure où elles sont édifiées séparément des bâtiments professionnels, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.

Pour les extensions limitées autorisées des constructions d'habitation existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE , PAYSAGERE, (A)

GENERALITES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

•Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• Interdictions :

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

En site déjà urbanisé, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

En tout état de cause les mouvements de terrain (exhaussement et excavation, enrochement, etc...) ne doivent pas excéder 1,20m par rapport au terrain naturel.

Les entrées de garage et de parking ne sont pas concernées par cette disposition.

ASPECT DES TOITURES

- **Prise en compte du contexte :**

La teinte des couvertures et la forme des toitures doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

ASPECT DES FACADES

- **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. La couleur des façades doit être choisie dans les teintes grise à beige et beige rosé. Pour les constructions en bois, les éléments en bois sur façades ou pignons, les teintes devront être « marron lazuré » ou dans des teintes de gris (type bois vieilli naturellement).

Se référer au nuancier de la mairie .

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

ASPECT DES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est de 1,50 m maximum.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme.

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

Les portails doivent se situer à 5m de la limite séparative sauf en cas d'impossibilité technique ou d'entrave importante à l'aménagement de la parcelle.

II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (A)

Espaces libres et plantations

La suppression des parcs, alignements d'arbres, bosquets ou arbres isolés repérés qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée.

Les haies, les alignements d'arbres, les arbres isolés ou en bouquets abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques et indigènes.

RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES (A)

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche.
(Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Les places de stationnement doivent être aménagées hors des emprises publiques et des voies de circulation :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Pour les bâtiments d'habitation, il est demandé un minimum de 2 places par logement

Pour leurs extensions autorisées : une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (pour les changements de destination).

III) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

(A)

III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

(A)

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• Voies existantes :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• Voies nouvelles :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

III2 DESSERTE PAR RESEAUX.

(A)

PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S.

ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et ruisseaux est interdite.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

• Eaux pluviales :

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, des dispositifs spécifiques de traitement selon l'emplacement et la nature du sol.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

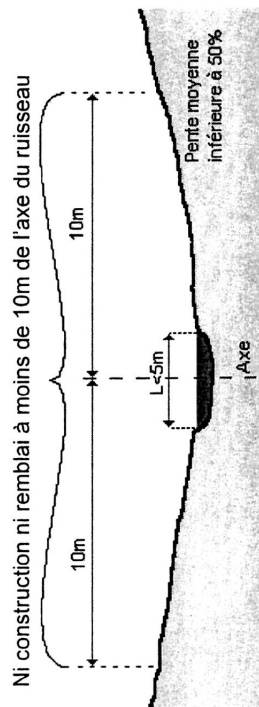
4-3 - RESEAUX CABLES

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.
Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

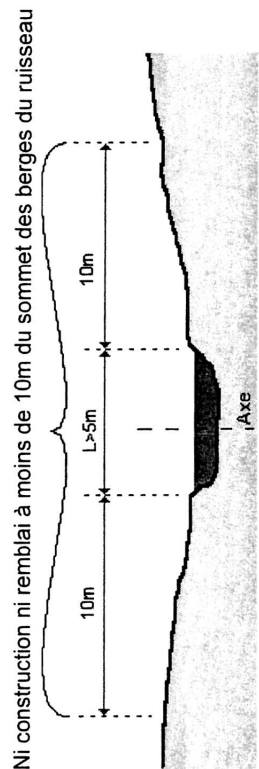
Annexe 1

MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

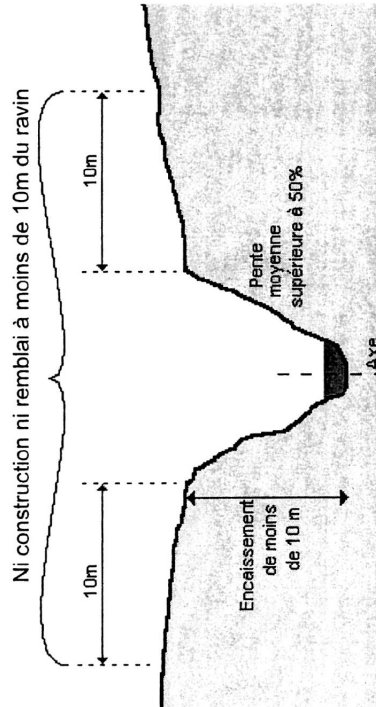
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



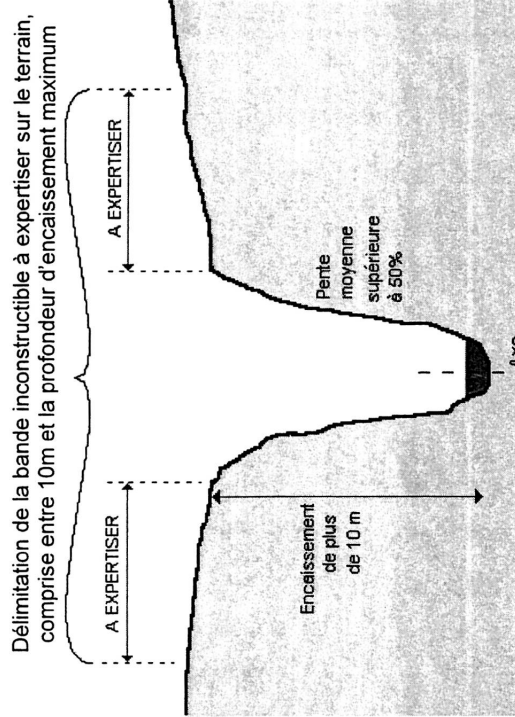
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**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**



RTM-Décembre 2004