

COMMUNE DE CONFORT

Département de l'AIN



Source : site internet de la commune

REVISION DU POS EN PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°5 : REGLEMENT

PLU arrêté par délibération en date
du 10 Juillet 2014

Approbation du PLU le 2015

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 2015

Visa de la Préfecture

Le Maire,



Adresse :

Immeuble "33 Street"
33 Route de Chevennes
74960 CRAN-GEVRIER

Téléphone : 04 50 52 81 43

Email : irconcept@irconcept.fr

Date
..... 2015

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	15
ZONE Ux	23
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ...	29
ZONE 1AU.....	30
ZONE 2AU.....	37
ZONE 2AUx.....	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
ZONE A.....	42
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	49
ZONE N.....	50

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de CONFORT (Ain).

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines dites «zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites «zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles dites «zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES

UA, UB, Ux

ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de Confort et au hameau de La Mulaz, à caractère principal d'habitation, de bureaux et de commerces, englobant la partie dense de l'urbanisation du village et où les constructions sont édifiées en règle générale en ordre continu et à l'alignement des voies.

La zone UA comprend un sous secteur UAh correspondant à l'enceinte de l'Ehpad.

La zone UA comprend un sous secteur UAeq correspond à une zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle concerne le site actuel d'implantation de la mairie, sur lequel il est notamment envisagé de relocaliser l'école.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UA.

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées et le parcage des caravanes,
- Les installations et travaux divers :
 - o Les dépôts de véhicules,
 - o Les garages collectifs de caravanes,
 - o L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA sont admis :

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales, les installations classées, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Seules deux annexes (garages, abris de jardin, bûchers ou abris à bois, les petits boxes pour animaux domestiques) sont admises par construction principale à condition qu'elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 10 ans dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les démolitions de bâtiments repérés au titre de l'art. L123-1-5 III 2° au plan de zonage à condition d'avoir obtenu préalablement un permis de démolir.
- Les affouillements et exhaussement à condition d'être strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone.

Pour le sous secteur UA_h sont admis :

- les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires à la vocation médicale et sociale.
- le changement de destination des constructions existantes à condition d'être affecté à de l'habitat.
- les affouillements et exhaussement strictement à condition d'être nécessaires aux constructions admises dans la zone.
- les annexes et dépendances nécessaires au bâtiment principal.
- les constructions, installations et équipements publics et/ou d'intérêt général.

Pour le sous secteur UA_{eq} sont admis :

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et notamment les équipements culturels, scolaires, administratifs, sportifs et de loisirs.
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter le caractère de la zone.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements à condition d'être strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation ou l'approche des engins de secours ou de lutte contre l'incendie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Voirie

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, concernant le Bourg.

A défaut d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment à celles du schéma d'assainissement général, devra être mis en place, concernant le hameau de La Mulaz.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand celui-ci existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés de chaussée sont interdits.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'impossibilité technique, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Déchets ménagers :

Pour les opérations d'au moins 5 logements, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

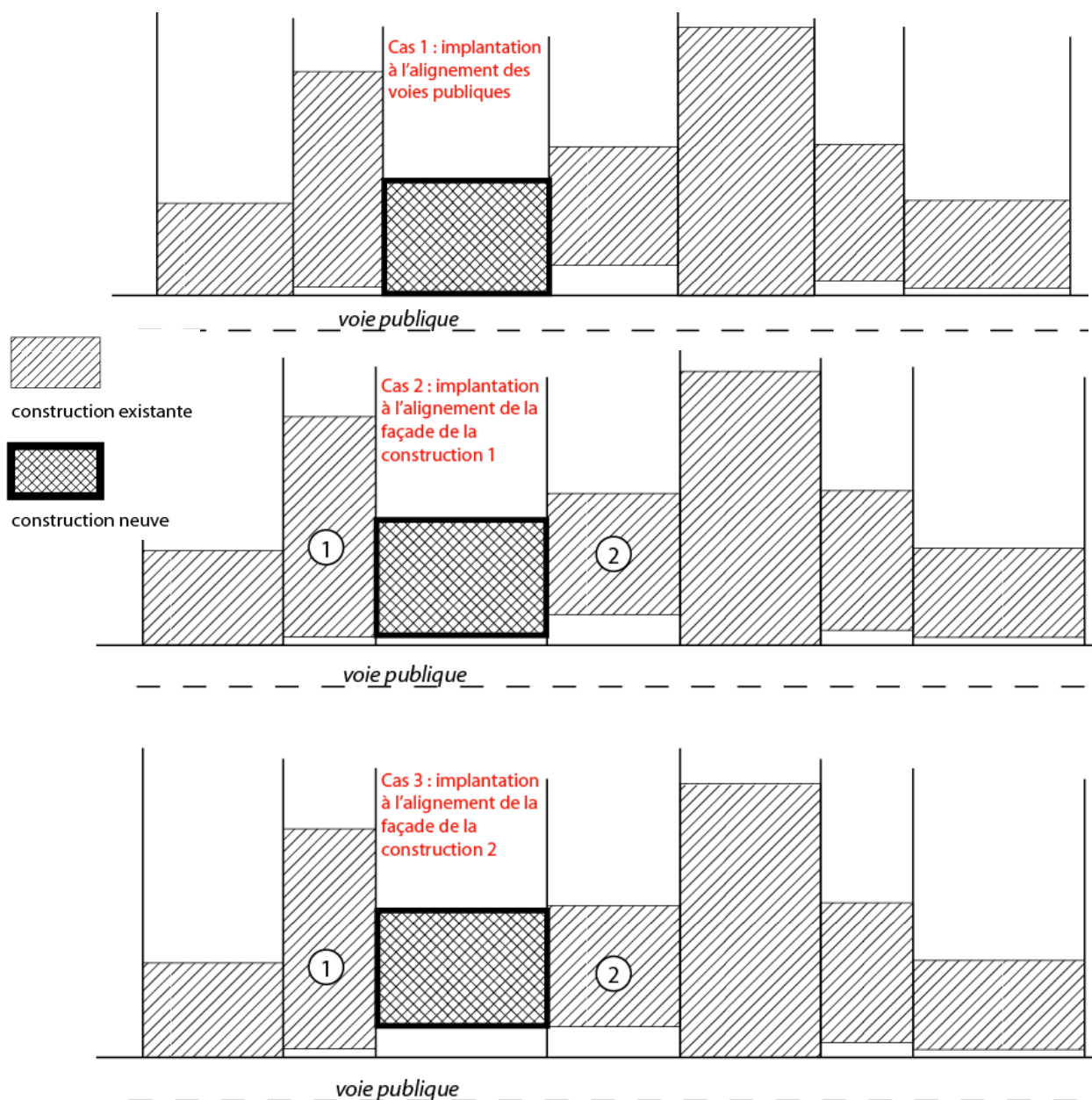
Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures,
- soit à l'alignement des façades des constructions voisines,

3 possibilités d'implantation



En plus, en zone UAeq, un retrait minimum de 3 mètres par rapport voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures est autorisé.

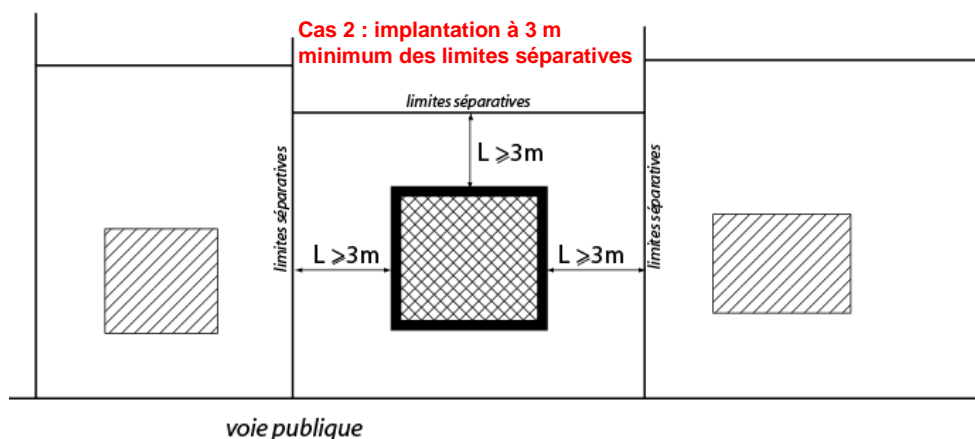
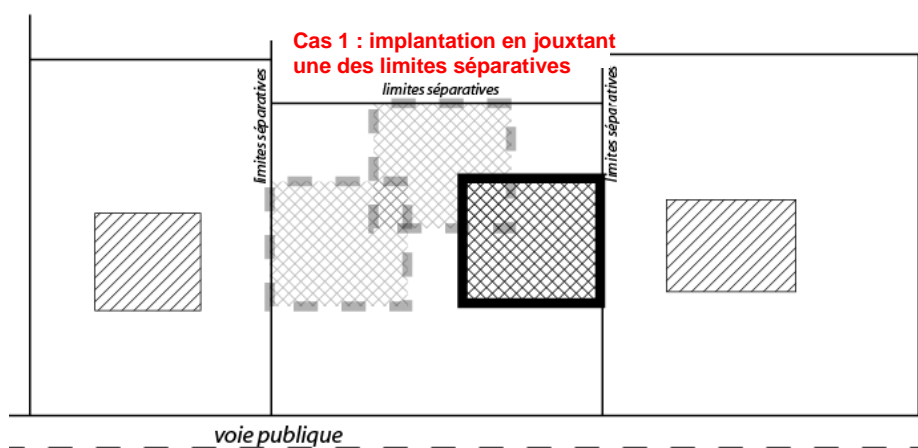
Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toiture, corniches, balcons, oriels et pergolas inférieurs à 1,20m

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en jouxtant au moins une des limites séparatives
- soit à 3 mètres minimum



Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- l'extension de bâtiments existants,
- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les débords de toiture, corniches, balcons, oriels et pergolas inférieurs à 1,20 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

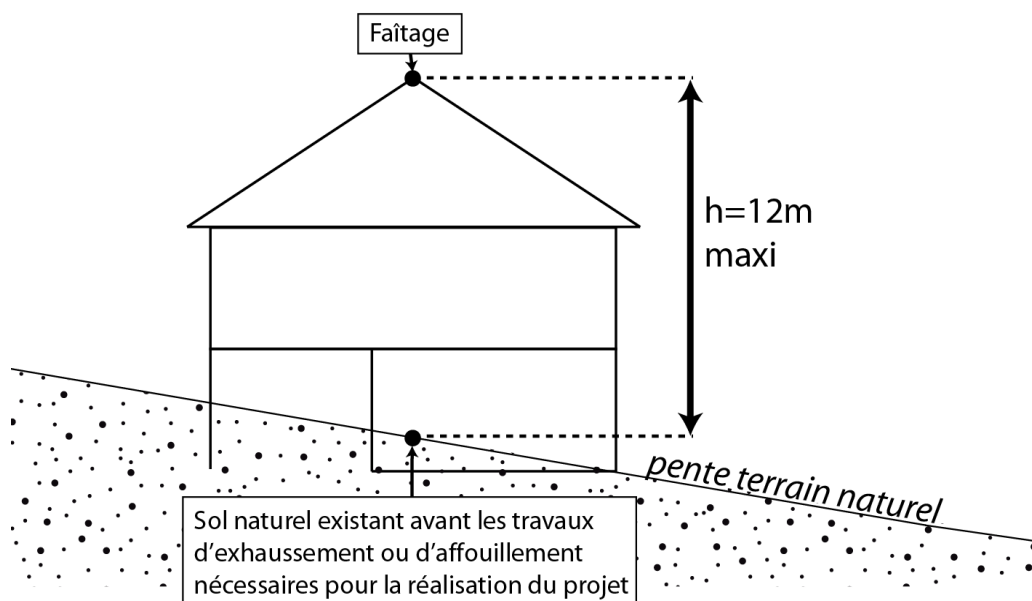
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.



La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

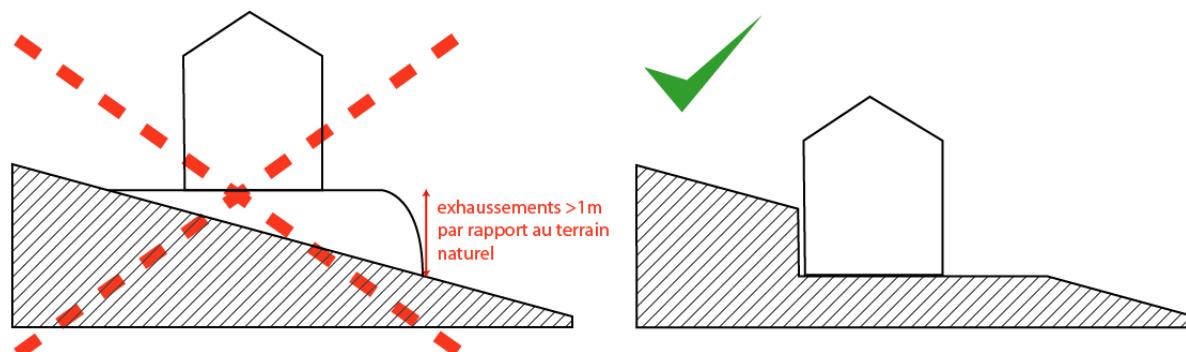
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel autour des constructions sont interdits.



Les pentes des toitures, l'orientation des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant des bâtiments voisins.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes, dépendances, vérandas.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites, même pour les constructions d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits: les lucarnes de type « chien assis », les batteries de châssis de toiture et les défoncés de toiture.

Lucarne « chiens assis »



Batterie de châssis de toiture



Défoncé de toiture



2/ Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures et leurs teintes doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement bâti.

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, pour les enduits, les peintures de façade et les couvertures, est interdite.

Pour les constructions principales, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile, de teinte rouge ou rouge vieilli.

Les couvertures revêtant un intérêt environnemental en participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisées.

3/ Aspect des clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

Les murs plein de 0,50 mètre maximum surmontés ou non d'une haie vive ou d'un grillage sont autorisés.

Des exceptions peuvent être accordées pour le prolongement ou la restauration de murs existants.

4/ les constructions repérées au titre de l'art. L123-1-5 III 2°

Pour ces constructions, repérées sur le plan de zonage, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes:

- Les volumes de toit existants seront respectés ou remis dans leur état supposé d'origine
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées.
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques à ceux de la construction d'origine, les pierres d'origine pourront être apparentes.
- Le dégarnissage de l'enduit est interdit sauf pour la réfection

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques ou des voies de desserte collective.

Il est exigé à cet effet et au minimum, pour les constructions à usage d'habitation:

- 2 places par logements nouvellement créés, y compris dans le cadre d'aménagement ou de réhabilitation.
- Pour les opérations de 4 logements ou plus, il est exigé en plus 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements

ARTICLE UA 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.

ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone

La zone UB délimite les secteurs à vocation principale d'habitat, que ce soit de l'habitat diffus, pavillonnaire ou collectif. Elle reçoit de façon complémentaire à l'habitat des activités telles que des commerces, des artisans, des services et des équipements collectifs.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UB.

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées et le parcage des caravanes,
- Les installations et travaux divers :
 - o Les dépôts de véhicules,
 - o Les garages collectifs de caravanes,
 - o L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UB sont admis:

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales, les installations classées, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Seules deux annexes (garages, abris de jardin, bûchers ou abris à bois, les petits boxes pour animaux domestiques) sont admises par construction principale dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 10 ans dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les démolitions de bâtiments repérés au titre de l'art. L123-1-5 III 2° au plan de zonage à condition d'avoir obtenu préalablement un permis de démolir.

- Les affouillements et exhaussement à condition d'être strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone.

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

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation ou l'approche des engins de secours ou de lutte contre l'incendie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Voirie

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand celui-ci existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés de chaussée sont interdits.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'impossibilité technique, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Déchets ménagers :

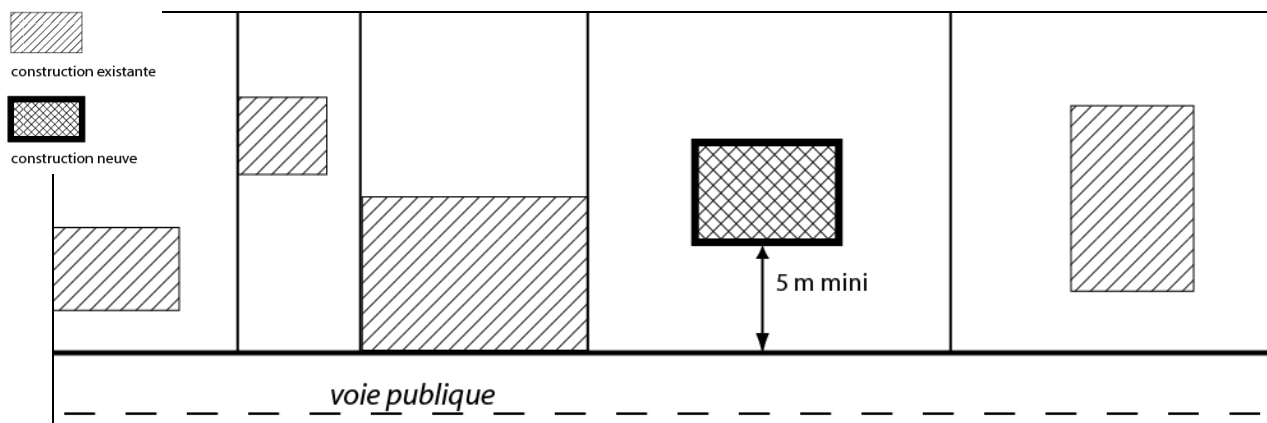
Pour les opérations d'au moins 5 logements, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.



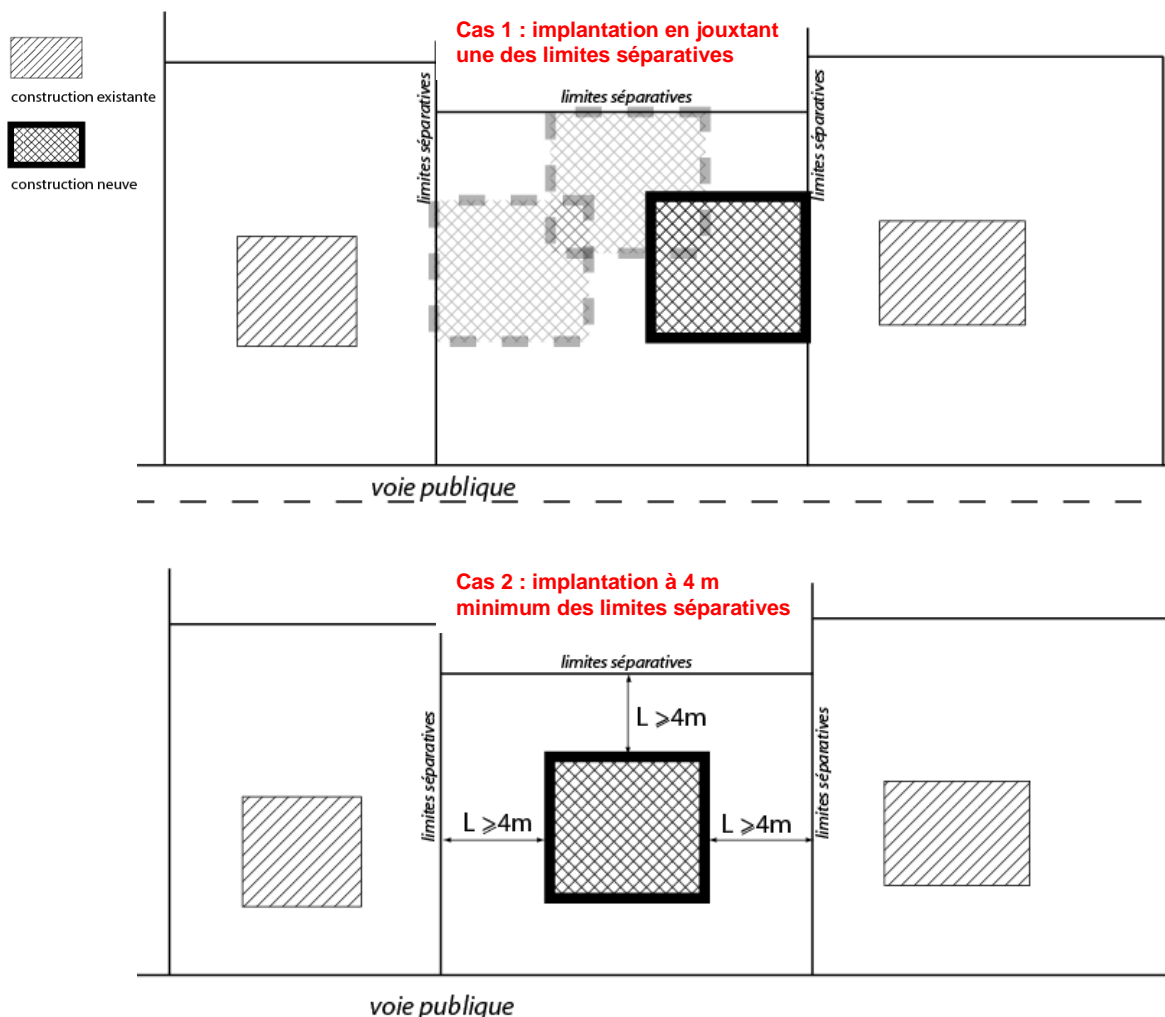
Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toiture, corniches, balcons, oriels et pergolas inférieurs à 1,20m

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en jouxtant au moins une des limites séparatives
- soit à 4 mètres minimum



Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- l'extension de bâtiments existants,
- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les débords de toiture, corniches, balcons, oriels et pergolas inférieurs à 1,20 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

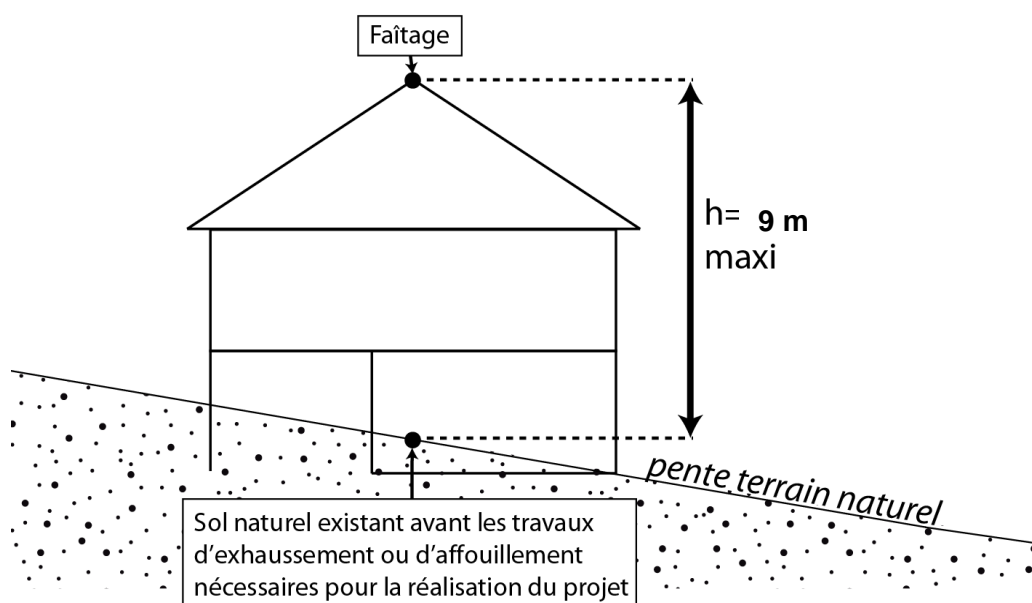
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.



La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

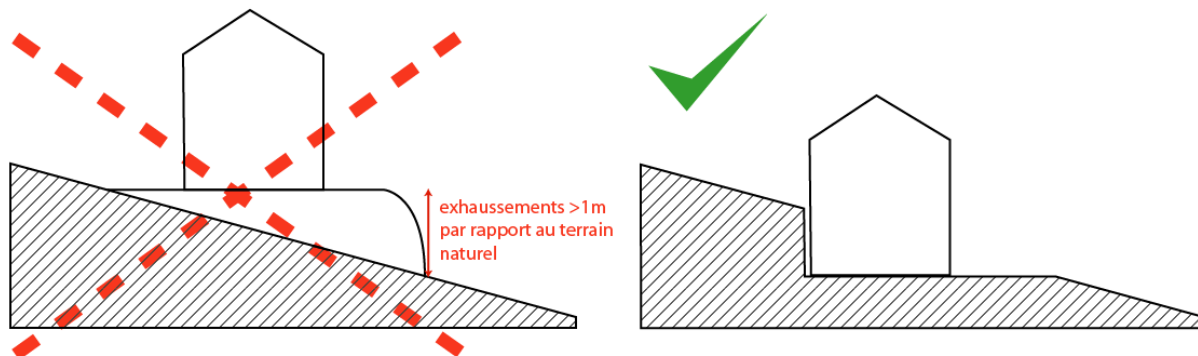
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel autour des constructions sont interdits.



Les pentes des toitures, l'orientation des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant des bâtiments voisins.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes, dépendances, vérandas.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites, même pour les constructions d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits: les lucarnes de type « chien assis », les batteries de châssis de toiture et les défoncés de toiture.

Lucarne « chiens assis»



Batterie de châssis de toiture



Défoncé de toiture



2/ Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures et leurs teintes doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement bâti.

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, pour les enduits, les peintures de façade et les couvertures, est interdite.

Pour les constructions principales, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile, de teinte rouge ou rouge vieilli.

Les couvertures revêtant un intérêt environnemental en participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisées.

3/ Aspect des clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

Les murs pleins de 0,50 mètre maximum surmontés ou non d'une haie vive ou d'un grillage sont autorisés.

Des exceptions peuvent être accordées pour le prolongement ou la restauration de murs existants.

4/ les constructions repérées au titre de l'art. L123-1-5 III 2°

Pour ces constructions, repérées sur le plan de zonage, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes:

- Les volumes de toit existants seront respectés ou remis dans leur état supposé d'origine
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées.
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques à ceux de la construction d'origine, les pierres d'origine pourront être apparentes.
- Le dégarnissage de l'enduit est interdit sauf pour la réfection

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques ou des voies de desserte collective.

Il est exigé à cet effet et au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation:
 - 2 places par logements nouvellement créés, y compris dans le cadre d'aménagement ou de réhabilitation.
 - Pour les opérations de 4 logements ou plus, il est exigé en plus 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 30 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par tranche de 2 chambres.
- pour les constructions à usage de restauration : 1 place par 8 m² de surface de plancher cumulée de bars et de restaurant.

ARTICLE UB 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux :

- Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 20 % de la surface totale de la parcelle.

- Les opérations de constructions de 10 logements ou plus doivent disposer d'au moins 10 % de la surface du tènement d'espaces libres communs, aires de stationnement et voirie non comprises, pouvant comprendre un espace planté, une aire de jeux, des espaces verts, ...

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone Ux délimite les secteurs destinés à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts.

Risque de glissement de terrain :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone Ux.

Dans l'ensemble de la zone Ux, sont interdits :

- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées et le parcage des caravanes,
- Les installations et travaux divers :
 - o Les dépôts de véhicules,
 - o Les piscines
 - o Les garages collectifs de caravanes,
 - o Les dépôts d'ordures.

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

Dans la zone Ux sont admis sous conditions :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les commerces à condition d'être liés à une activité principale autorisée dans la zone.
- Les logements de fonction sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité d'activité, à condition que le logement soit directement lié et nécessaire à la direction, la surveillance, le gardiennage ou au fonctionnement d'une ou plusieurs unités d'activité de la zone. Ces constructions doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 10 ans dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée.
- Les dépôts de matériaux et les aires de stockage sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes:
 - o qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise installée sur le tènement,
 - o qu'ils soient compatibles avec l'environnement,

- qu'ils soient protégés des vues extérieures sur au moins trois faces par des haies vives,
 - que des précautions soient prises pour éviter toute pollution
- Les affouillements et exhaussement strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone.

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation ou l'approche des engins de secours ou de lutte contre l'incendie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Les accès à la voie publique doivent avoir au moins 4 mètres de large.

L'accès direct aux lots depuis les chemins ruraux et la RD991 est interdit.

Voirie

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment à celles du schéma d'assainissement général, devra être mis en place.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand celui-ci existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés de chaussée sont interdits.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'impossibilité technique, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les réseaux devront être établis en souterrain.

Déchets ménagers :

Pour les nouvelles opérations, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- L'extension de bâtiments existants
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d=h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- l'extension de bâtiments existants,
- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance minimum de 10 mètres entre tous les points de deux constructions sur une même propriété est exigée.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE DU SOL

CES de 0,3 pour les terrains jusqu'à 3000m²;

CES de 0,4 pour les terrains de plus de 3000m² et jusqu'à 5000m²;

CES de 0,5 pour les terrains de plus de 5000m².

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 17 mètres au faîtage.

Toutefois, selon des nécessités intrinsèques au programme, une hauteur adaptée à son fonctionnement ou à des contraintes techniques spécifiques pourra être admise.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

1/ Implantation et volume :

Le nivellement des terrains pour la construction des bâtiments ne devra pas entraîner la création de mur de soutènement supérieur à 1 mètre, ni engendrer de talus de plus de 50%.

Les toitures devront comporter deux pans répartis autour d'un faîtage principal parallèle aux courbes de niveau avant terrassement. Ces pans auront une pente comprise entre 25 et 40%.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites, même pour les constructions d'intérêt collectif.

Les locaux techniques tels que chaufferie, poste de détente, etc...seront aménagés à l'intérieur des bâtiments.

Les dépôts, les aires de stockage, etc...d'aspect inesthétique doivent être dissimulés par une barrière visuelle végétale.

2/ Eléments de surface :

Les imitations de matériaux sont interdites.

La nature des revêtements, la polychromie des façades doivent être traitées. Les couleurs des couvertures et des façades devront être choisies parmi les références RAL suivantes:

*couvertures: 5008 (ardoise), 7006 (lauze), 7022 (gris graphite)

*façades: outre les tons de toitures, les tons supplémentaires suivants sont autorisés: 7023 (gris béton), 7024 (gris graphite), 7026 (gris granit), 7031 (gris bleu), 7032 (gris pierre), 7033 (gris ciment), néanmoins l'utilisation de tons vifs est autorisée pour des éléments linéaires de faible surface tels que menuiseries extérieures, bavettes, chéneaux, encadrements d'ouverture, bandeaux et rives.

Les matériaux revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés.

Les murs-pignons aveugles ou non, les parties apparentes de murs séparatifs de bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir la même couleur que celle des façades.

3/ Aspect des clôtures :

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'une haie,
- Soit d'une clôture composée d'un muret d'une hauteur de 0,40m. complétée d'un grillage d'une hauteur de 1,60m et doublée d'une haie. Cette clôture est implantée soit en limite de lot, soit avec un recul de 0,50m par rapport à cette limite et dans ce cas, la haie est plantée dans la bande de reculement.

Les clôtures, situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation notamment en diminuant la visibilité.

Toutefois, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

Au contact des espaces naturels et agricoles, seul un grillage est autorisé, doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques ou des voies de desserte collective.

Il est exigé à cet effet et au minimum :

- pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place par 100m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage commerces et de bureaux destinées à recevoir du public : 2 places par 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ux 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres:

Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès, des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage (composition, emplacement et matériaux).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de services et de stationnement doivent être engazonnées.

Plantations:

Il doit être planté:

- 1 arbre à haute tige tous les 10 mètres linéaires de façade,
- 1 arbre à haute tige pour 500m² de terrain.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

Toute plantation abattue devra être remplacée par des essences de même nature.

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ux 16 - COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES

1AUa et 1AUb

ZONE 1AU

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone 1AU délimite les terrains actuellement insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, pour des constructions à usage de logements principalement.

La zone 1AU comporte :

- un sous-secteur 1AUa concernant le secteur dénommé « Le Bourg » ;
- un sous-secteur 1AUb concernant le secteur dénommé « Pré Martin » ;

L'aménagement de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièce n°3 du PLU.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées et le parcage des caravanes,
- Les installations et travaux divers :
 - o Les dépôts de véhicules,
 - o Les garages collectifs de caravanes,
 - o L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble, sur l'ensemble du périmètre concerné et dans chacune des tranches telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand celui-ci existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés de chaussée sont interdits.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'impossibilité technique, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les réseaux devront être établis en souterrain.

Déchets ménagers :

Pour les opérations d'au moins 5 logements, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

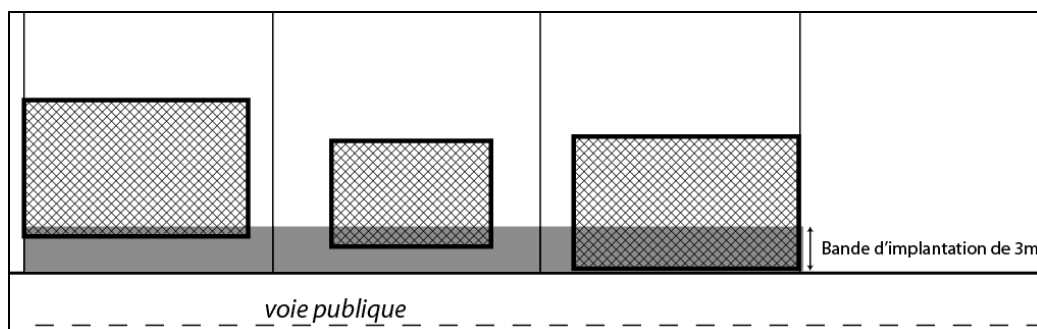
ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

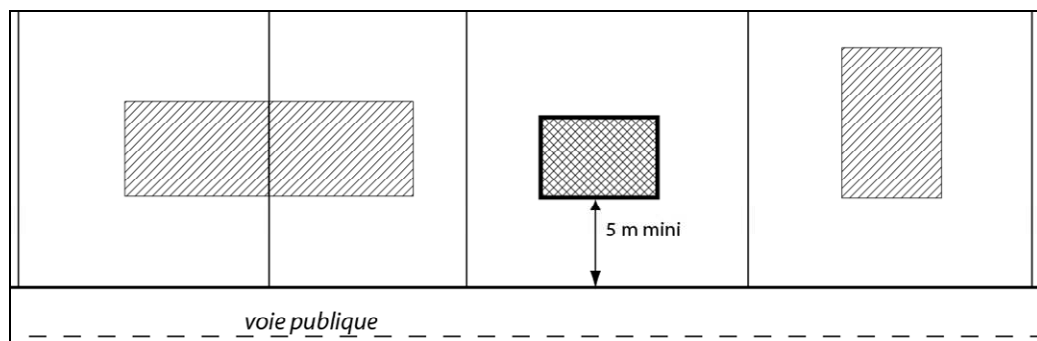
Dans le sous-secteur 1AUa :

Les façades principales des nouvelles constructions doivent être implantées dans une bande d'implantation de 3 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.



Dans le sous-secteur 1AUb :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

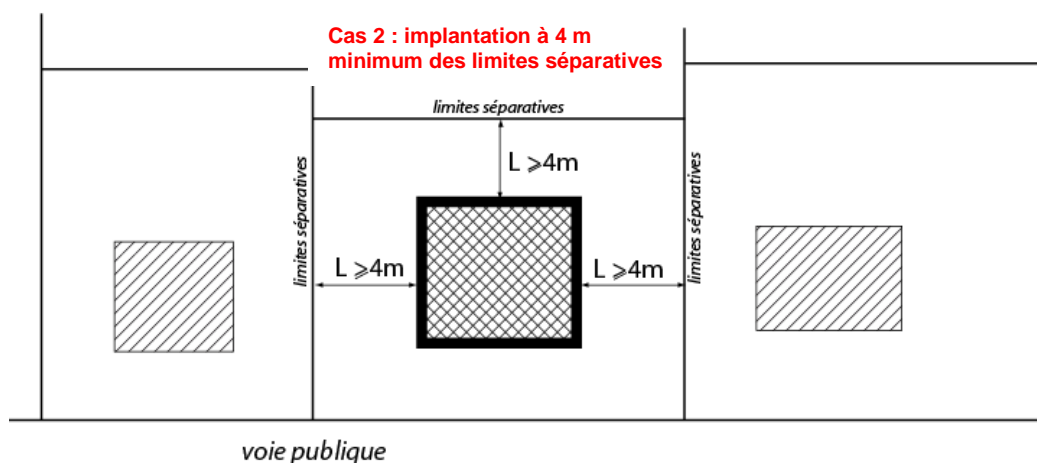
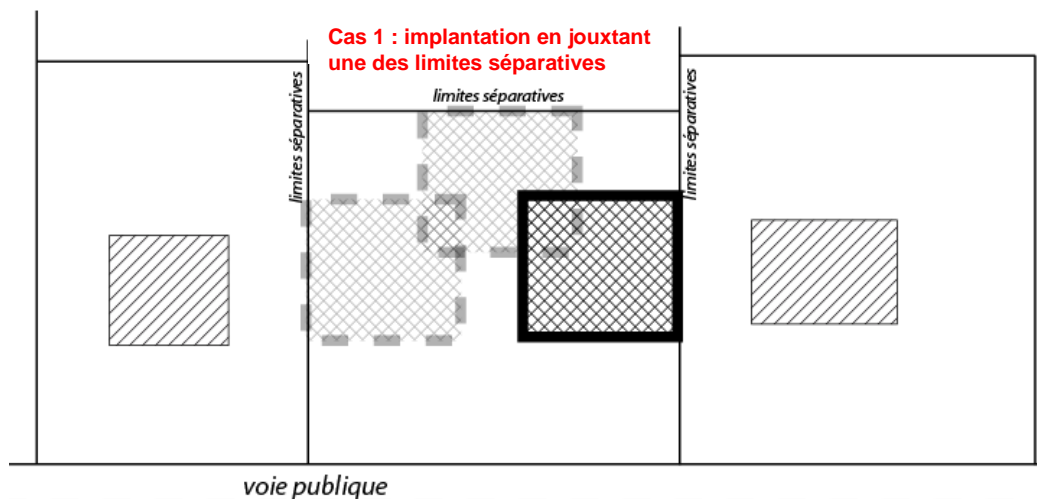


Toutefois des implantations différentes sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en jouxtant au moins une des limites séparatives
- soit à 4 mètres minimum



ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

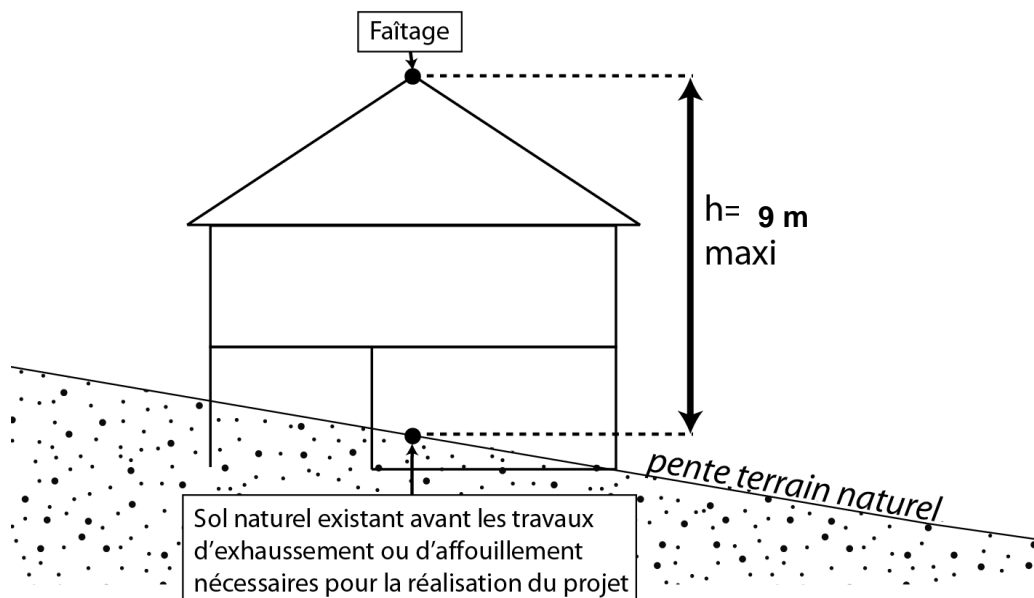
ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.



La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

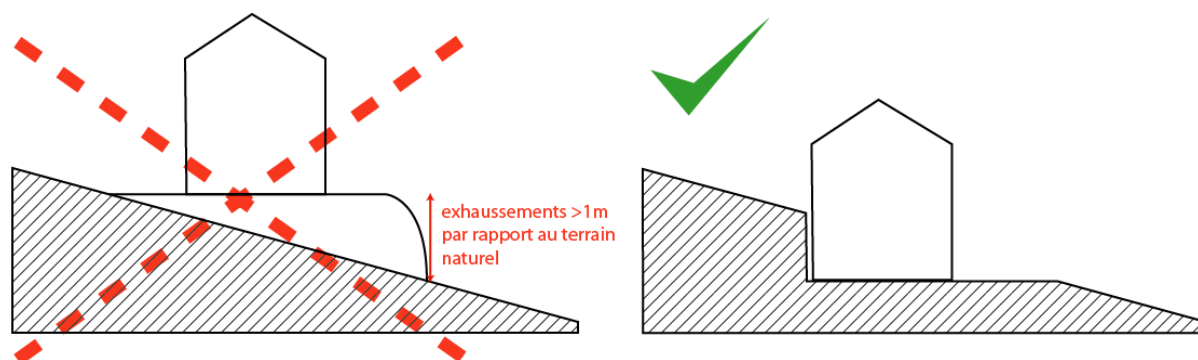
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel autour des constructions sont interdits.



Les pentes des toitures, l'orientation des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant des bâtiments voisins.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes, dépendances, vérandas.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites, même pour les constructions d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits: les lucarnes de type « chien assis », les batteries de châssis de toiture et les défoncés de toiture.

Lucarne « chiens assis»



Batterie de châssis de toiture



Défoncé de toiture



2/ Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures et leurs teintes doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement bâti.

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, pour les enduits, les peintures de façade et les couvertures, est interdite.

Pour les constructions principales, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile, de teinte rouge ou rouge vieilli.

Les couvertures revêtant un intérêt environnemental en participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisées.

3/ Aspect des clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

Les murs plein de 0,50 mètre maximum surmontés ou non d'une haie vive ou d'un grillage sont autorisés.

Des exceptions peuvent être accordées pour le prolongement ou la restauration de murs existants.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques ou des voies de desserte collective.

Il est exigé à cet effet et au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation:
 - 2 places par logements nouvellement créés, y compris dans le cadre d'aménagement ou de réhabilitation.
 - Pour les opérations de 4 logements ou plus, il est exigé en plus 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux :

- Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 20% de la surface totale de la parcelle.
- Les opérations de constructions de 10 logements ou plus doivent disposer d'au moins 10 % de la surface du tènement d'espaces libres communs, aires de stationnement et voirie non comprises, pouvant comprendre un espace planté, une aire de jeux, des espaces verts, ...

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 : COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.

ZONE 2AU

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone 2AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU après 2025.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en jouxtant au moins une des limites séparatives
- soit à 4 mètres minimum

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 : COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.

ZONE 2AUx

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone 2AUx délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et d'entrepôts.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU après 2025.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

ARTICLE 2AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 3 : ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

ARTICLE 2AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d=h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 2AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 16 : COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES

A, Ap, Ah, At et Azh

ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone A délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend :

- **le secteur Ah**, secteur agricole de taille et de capacité d'accueil limitées où sont autorisées les constructions de dépendances, les extensions et les rénovations des constructions d'habitations existantes.
- **Le secteur Ap**, secteur agricole où la préservation des paysages ou des éléments naturels prime et impose une inconstructibilité de la zone.
- **Le secteur Azh**, secteur agricole accueillant des zones humides.
- **le secteur At**, secteur agricole lié aux constructions et installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs.

Continuités écologiques :

Au titre de l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, un périmètre recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques a été délimité.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Dans les espaces présentant un risque géologique fort (représentés en marron aux documents graphiques), le principe de précaution est de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A et le secteur Ah sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole (dans le respect des normes sanitaires),
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ou à la remise en valeur des sites naturels,
- Toutes les nouvelles constructions, installations, dépôts ou usages incompatibles avec la gestion de la ressource en eau dans les périmètres de protection du Puits de Menthrières, définis au rapport géologique d'octobre 2001, et reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique.
- Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain et de chutes de blocs (repérés en marron sur les documents graphiques), toutes les nouvelles constructions et installations.

Dans les secteurs Azh sont interdits :

Toutes les constructions et installations.

Dans les secteurs Ap sont interdits :

Toutes les constructions.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, sont admis sous conditions :

- Les constructions, extensions et aménagements qui sont nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les constructions d'habitation et leurs dépendances lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (surveillance permanente et rapprochée), à condition :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement vacant intégré à l'exploitation
 - que l'implantation se fasse à proximité de l'un des bâtiments de l'exploitation
 - que le nombre de logements n'excède pas 2 par exploitation
- Les installations classées nécessaires à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées.
- l'adaptation, la réfection, l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Le camping à la ferme à condition d'être complémentaire à une exploitation agricole existante.
- L'aménagement des chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes, fermes pédagogiques, dans les volumes existants à condition que ces aménagements soient nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil.
- Les ateliers de transformation, conditionnement et vente directe de la production à condition d'être dans le prolongement de l'acte de production agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et notamment ceux liés à l'exploitation du réseau d'eau dans les périmètres de protection du Puits de Menthrières reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique.
- dans les périmètres délimités aux documents graphiques au titre de l'article R. 123-11 i) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les travaux et installations liés à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

Dans le secteur Ah sont admis sous conditions :

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- les annexes -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclus les piscines, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher.
- les annexes accolées dans la limite de 40 m² de surface de plancher maximum, cumulant toutes les annexes.

Dans le secteur At, sont admis :

L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes à condition de conserver le volume existant et d'être nécessaires à l'activité touristique et pastorale.

Dans les secteurs Ap sont admis :

Les installations (abris de bergers) et équipements sous conditions d'être nécessaires à l'activité pastorale.

Dans l'ensemble de la zone A, sous-secteurs compris, sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation ou l'approche des engins de secours ou de lutte contre l'incendie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Voirie

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand celui-ci existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés de chaussée sont interdits.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'impossibilité technique, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Toutefois des implantations différentes sont autorisées pour :

- l'extension de bâtiments existants,
- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité « HTB ».

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes sont autorisées pour :

- l'extension de bâtiments existants,
- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité « HTB ».

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, notamment les lignes de transport d'électricité « HTB », ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Dans la zone A :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

Dans le secteur Ah :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

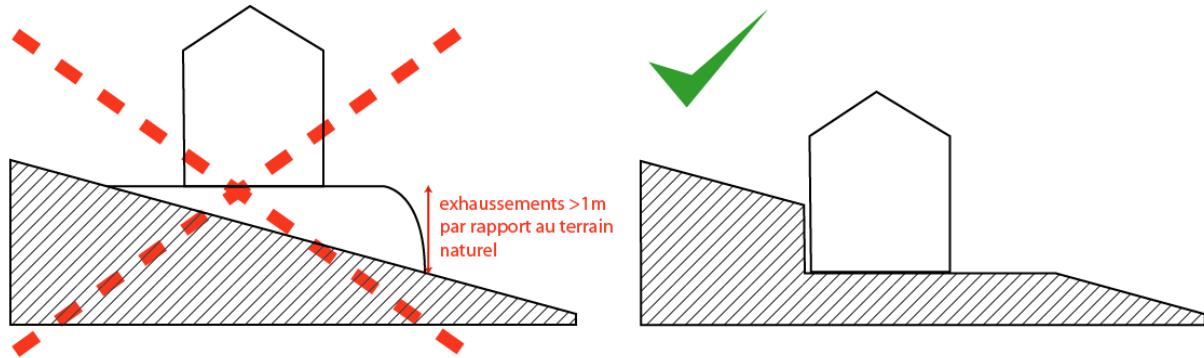
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel autour des constructions sont interdits.



Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles présentent un intérêt environnemental et participent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2/ Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et des usages locaux.

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade et les couvertures.

Les matériaux et toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés.

3/ Aspect des clôtures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Cela ne concerne pas les clôtures à usage agricole

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES

N, NI, Nzh et Ns

ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle et forestière qui recouvre les espaces équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend :

- **Le secteur NI**, secteur naturel de loisirs où seules les constructions et installations nécessaires aux activités du domaine skiable sont autorisées.
- **le secteur Nzh** secteur naturel accueillant les zones humides.
- **Le secteur Ns**, secteur naturel strict correspondant à la zone NATURA 2000.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Dans les espaces présentant un risque géologique fort (représentés en marron aux documents graphiques), le principe de précaution est de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Continuités écologiques :

Au titre de l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, un périmètre recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques a été délimité.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N sont interdits :

- Toutes constructions ou installations pouvant entraîner des nuisances préjudiciables au caractère écologique de la zone,
- Toutes constructions ou installations dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain et de chutes de blocs (repérés en marron sur les documents graphiques),
- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- les carrières,
- Toutes les nouvelles constructions, installations, dépôts ou usages incompatibles avec la gestion de la ressource en eau dans les périmètres de protection du Puits de Menthrières, définis au rapport géologique d'octobre 2001, et reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Dans les secteurs Nzh sont interdits :

Toutes les nouvelles constructions et installations en raison de l'intérêt écologique des sites.

Dans le secteur Ns sont interdits :

Toutes les nouvelles constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et notamment ceux liés à l'exploitation du réseau d'eau dans les périmètres de protection du Puits de Menchières reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique ;
- Les abris de 25 m² de surface de plancher maximum à condition qu'ils s'intègrent dans leur environnement.
- l'aménagement, l'extension et la restauration des constructions et équipements existants à vocation d'activité forestière, sans création de logement.
- l'adaptation, la réfection, l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans le secteur NI, sont admis :

Les nouvelles constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation du domaine skiable.

Dans les zones N, NI, sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».

Dans la zone Ns sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut être envisagé dans un autre site, et sans remettre en cause le maintien en bon état écologique du secteur.

Dans les périmètres délimités aux documents graphiques au titre de l'article R. 123-11 i) du Code de l'Urbanisme, sont autorisées les extensions mesurées de l'existant sous conditions d'être accolées au bâtiment principal.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation ou l'approche des engins de secours ou de lutte contre l'incendie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Voirie

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU). Les projets devront respecter les dispositions du rapport du zonage d'assainissement sur les filières de traitement autonome préconisées selon les secteurs de la commune.

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand celui-ci existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés de chaussée sont interdits.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'impossibilité technique, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Toutefois des implantations différentes sont autorisées pour :

- l'extension de bâtiments existants,
- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité « HTB ».

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes sont autorisées pour :

- l'extension de bâtiments existants,
- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité « HTB ».

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, notamment les lignes de transport d'électricité « HTB », ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Dans la zone N :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être masqués par des plantations et intégrés dans le paysage environnant.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.