

COMMUNE DE VILLARLURIN

Département de la Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Règlement

Document de travail

Document en date du
19 septembre 2017
Pour mise à disposition du public

INTRODUCTION

1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R.123-4 et R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les territoires couverts par le plan local d'urbanisme. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend cinq titres :

TITRE I	Dispositions générales
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Les titres II à V comprennent les articles suivants :

Article 1 :	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 :	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 :	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 :	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 :	Surface minimale des terrains constructibles
Article 6 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 :	Emprise au sol des constructions
Article 10 :	Hauteur maximale des constructions
Article 11 :	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 :	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 15 :	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Article 16 :	Coefficient d'occupation des sols

N'oubliez pas que d'autres documents que ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain et en particulier les documents relatifs aux servitudes de Droit Public.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Villarlurin.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) dans les conditions précisées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

« a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; »

2. Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- a) Les périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le permis de démolir
 - les périmètres d'actions forestières

- b) Les règles spécifiques des lotissements de moins de 10 ans ou des lotissements de plus de 10 ans dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du règlement :

1. Les zones urbaines – U

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

Secteur Ua : Secteur urbanisé ancien, dense, à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Uc : Secteur d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat moins dense, accompagné ou non de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les zones à urbaniser – AU

Les zones à urbaniser englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur AUc : Secteur destiné prioritairement à l'habitat de moyenne densité.

3. Les zones agricoles – A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteurs Aa : Secteurs destinés à la protection des terres agricoles et du paysage.

Secteur Ab : Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place.

Secteur Aj : Secteur occupé par des jardins potagers.

4. Les zones naturelles - N

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

- Secteur N :** Secteur naturel.
- Secteur Ne :** Secteur naturel de taille et capacité d'accueil limitées à destination activités économiques.
- Secteur NL :** Secteur naturel destiné aux sports et loisirs
- Secteur Nzh :** Secteur naturel concerné par une zone humide.
- Secteur Nef :** Secteur naturel concerné par l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

5. Les secteurs et indices

Les secteurs complètent le zonage général et permettent, selon les nécessités d'urbanisme local, de différencier par un indice certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent :

Indice c : Chalet d'alpage ou d'estive au titre de l'article L.122-11 du Code de l'urbanisme

6. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (plans de zonage) comportent par ailleurs :

- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (R.123-11 i) du Code de l'urbanisme).
- **les emplacements réservés qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques (L.151-41 du code de l'urbanisme).**
- Les secteurs concernés par l'étude des risques naturels (Plan d'Indexation en Z).
- Les axes bruyants (RD915 en catégorie 3, c'est-à-dire bande de 100 m de prescriptions d'isolement acoustique)

Ces périmètres, qui se superposent aux zones du P.L.U., engendrent des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures définies à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE 5 MODIFICATIONS DES BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES A CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 RAPPELS – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal en date du _____ (Art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 10 du règlement.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de la délibération du conseil municipal en date du _____ (Art. R.421-27 du Code de l'urbanisme).

La commune est classée en zone 3 au regard du risque sismique (zone de sismicité modérée).

Reconstruction à l'identique – article L.111-15 du Code de l'urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le PLU de Villarlurin autorise cette reconstruction.

ARTICLE 5 GLOSSAIRE

Annexes : sont considérés comme annexes les locaux accessoires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation (garages, abri de jardin, piscine, bûcher, chenil,...), qui n'est pas dédié à l'occupation permanente et n'est pas accolé à la construction principale.

Emprise publique : espace public à usage public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi une emprise publique les jardins et parcs publics, les aires de stationnement public, les places publiques, les cimetières, les voies ferrées,... A contrario, l'enceinte d'un groupe scolaire est affectée à un service public sans être affectée à l'usage du public ; ce n'est donc pas une emprise publique.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

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

Les installations et constructions de cette zone sont majoritairement destinées aux fonctions de logement. Cependant, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat : commerces, équipements d'animation culturelle,...

La zone U comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

Secteur Ua : Secteur urbanisé ancien, dense, à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Uc : Secteur d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat moins dense, accompagné ou non de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.

SECTEURS U DESTINES PRIORITAIREMENT A L'HABITAT – SECTEURS UA ET UC –

ARTICLE UA/UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître les occupations et utilisations du sol interdites en supplément à celles mentionnées ci-après.

Sont interdits dans tous les secteurs Ua et Uc :

- les constructions à destination d'industrie
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

- l'ouverture de carrières
- les décharges de matériaux et les dépôts de véhicules

- les activités de camping ou de caravaning
- le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UA/UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des risques naturels: avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés, ou aux travaux publics.

L'extension et la création de constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition que l'activité n'entraîne aucune incommodité ou nuisance (bruit, odeurs, circulations) excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens. Ces activités ne devront pas présenter de risques pour la sécurité ou salubrité publiques. Elles devront être liées à une habitation sur place. La surface des constructions à usage artisanale est limitée à 40 m² de surface de plancher.

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être liées à un commerce ou établissement d'artisanat. Leur surface de plancher est limitée à 40 m².

Les surfaces à destinations artisanales et d'entrepôt ne sont pas cumulatives.

ARTICLE UA/UC 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.
2. Les voies en impasse desservant 3 constructions ou plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.
3. Dans les opérations comprenant 3 constructions ou plus, un emplacement pour le stockage de la neige doit être prévu ou les modalités de gestion de la neige précisées.

ARTICLE UA/UC 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination, dont la destination le nécessite, doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées, ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif).

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés.

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

4.4. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

ARTICLE UA/UC 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Secteurs Ua

Les constructions nouvelles seront édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation d'une part et de l'alignement déterminé par les constructions existantes d'autres part. Le survol de la voie circulée est autorisé si la hauteur est supérieure à 5 m mesuré par rapport au niveau de la route.

Distances par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à 0,5 m de l'emprise publique (au nu du mur). Le survol de l'emprise publique est autorisé si la hauteur est supérieure à 5 m mesuré par rapport au niveau du terrain à l'aplomb.

Secteur Uc

Le recul minimal par rapport au bord de la voie circulée sera de

- 3 mètres pour les voies départementales et les voies communales
- 2,50 m pour les autres voies.

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

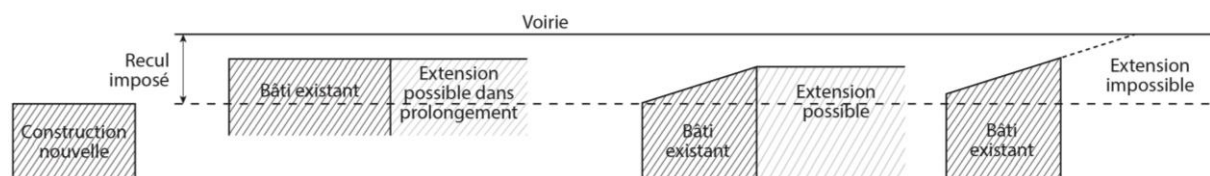
Distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : 3 mètres minimum.

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Dans tous les secteurs

Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. En cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie et ne diminue pas le retrait existant.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'au bord circulé de la voie.

ARTICLE UA/UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.

Secteur Ua

Les constructions peuvent s'implanter en tout point (dépassés de toiture, balcons,...) jusque sur la limite séparative.

Dans le cas où la construction n'est pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 0,5 m.

Secteur Uc

1. La distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 m.

Les dépassés de toiture, escaliers extérieurs, les balcons,... ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.20 m.

2. Les constructions pourront s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative si :

- leur hauteur, dans la bande des 1 à 3 mètres, n'excède pas 4 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 4 mètres et
- la longueur de chaque façade (y compris dépassés de toiture de part et d'autre) bordant la limite n'excède pas 8 mètres.

Les dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.00 m.

3. Une tolérance est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Dans tous les secteurs

Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative en cas d'adossement à une construction déjà existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA/UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA/UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre tout point de la construction et sa projection à la verticale,

- à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais
- après travaux en cas de déblais.

La hauteur ne doit pas excéder :

- en secteur Ua :
 - 12,5 mètres au faîtage dans le cas de toiture à deux pans ou plus
 - 10 m au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate ou terrasse.
- en secteur Uc :
 - 11 mètres, au faîtage dans le cas de toiture à deux pans ou plus
 - 10 m au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate ou terrasse.

Sur les terrains dont la pente excède 30 % sur la longueur de la façade, la hauteur côté aval pourra être majorée de 1 m.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

ARTICLE UA/UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

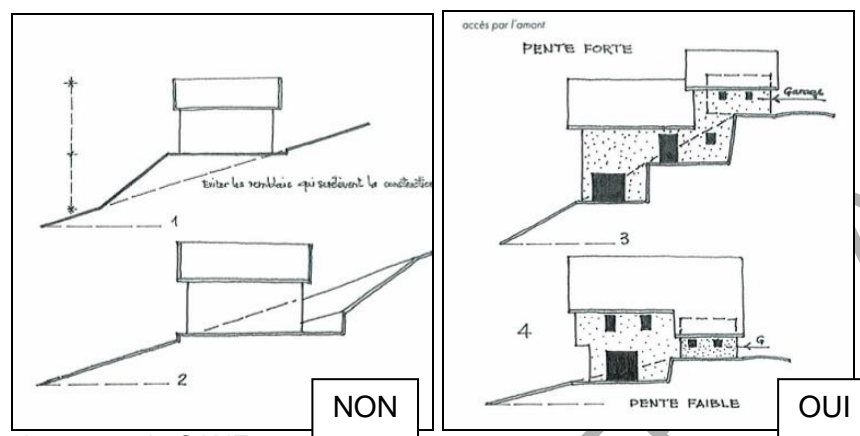
Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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. »

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



Source : extrait document du CAUE73

2. Volume des constructions

En cas d'alignement significatif de toitures en cascade, le projet devra veiller à la hiérarchisation des toits caractérisée par l'altitude du faîtage du bâtiment aval inférieure à celle du bâtiment amont. Une exception sera tolérée dans le cas de la réalisation de travaux ayant uniquement pour objectifs l'isolation thermique par l'extérieur.

Volume simple, sans saillies, ni décrochements nombreux et importants.

3. Toiture

Dans le cas de toiture à deux pans ou plus, la pente des toitures des constructions de plus 20 m² d'emprise au sol sera comprise entre 40 et 50%.

L'axe principal des faîtages sera préférentiellement perpendiculaire aux courbes de niveau. Les dépasés de toiture seront de 0,5 mètre au minimum sauf en cas de mitoyenneté.

Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis accolés au volume principal, avec une pente identique au bâtiment principal.

Les toitures terrasses

- seront intégrées au terrain ou
- accessibles et attenantes au bâtiment principal
- ou répondront à des critères de performance énergétique et seront dans ce cas végétalisées

En cas d'extension de la construction ou d'appentis accolés au volume principal, à l'exception des toitures plates ou terrasses, la pente de toit sera identique à celle existante.

Sont autorisées tous les matériaux de teinte rouge mat, à l'exception des ouvertures de toit, des structures transparentes, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

Les arrêts de neiges sont obligatoires le long des voies et emprises publiques et chemins ruraux ou lorsque la neige pourrait tomber chez le voisin.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

4. Façade

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Les parties en pierres apparentes, y compris les plaquages, devront avoir l'aspect des pierres locales.

Souhait de limiter les couleurs ? Nuancier ?

Sont interdites les constructions d'aspect rondins et les constructions en fustes.

Les portes de garages et les menuiseries (y compris les portes, fenêtres, volets,...) seront d'aspect et couleur bois.

5. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 mètre.

La hauteur du mur bahut, le cas échéant, est limitée à 0,60 m.

Les murs pleins d'aspect maçonné sur la totalité de la hauteur et du linéaire sont interdits.

Les brise vues souples (ex. bâches, canisses,...) sont interdits sur les limites de propriété.

ARTICLE UA/UC 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. Il devra être accessible en toute saison et présenter une pente maximale de 12% pour les accès non couverts. Chaque place de stationnement ne pourra être inférieure à 5 m en longueur et 2,5 m en largeur.

2. Le calcul pour le nombre de places de stationnement s'applique à chaque tranche entamée.

En dehors des droits acquis, y compris pour les extensions ou changements de destination de plus de 20 m² de surface de plancher, il sera exigé :

- **Dans le secteur Ua**, pour les constructions d'habitation : une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Cependant, lors de changement de destination, en cas de contrainte technique particulière (accès trop étroit ou insuffisant pour un véhicule, pente supérieure à 12% ou architecture de la construction existante) à démontrer, ou impossibilité technique de réaliser ou acquérir les places dans un rayon de 250 mètres, les places pourront ne pas être réalisées.

Si possible, une place couverte par logement sera réalisée.

- **Dans le secteur Uc**, pour les constructions d'habitation : une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Au minimum, une de ces places sera couverte.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement.

3. Les aires de stationnement imposées pour les véhicules motorisés pourront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, jusqu'à 250 m. de la construction principale.

Elles pourront aussi faire l'objet d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

4. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation

Un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus.

Ce local doit être

- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Equipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant.

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

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les cheminements et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espace vert ou en continuité de l'espace public.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies pourront être réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE UA/UC 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA/UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux portant sur les réseaux enterrés, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE UA/UC 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DOCUMENT DESTINE A L'ETAT

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur AUc : Secteur destiné prioritairement à l'habitat de moyenne densité.

DOCUMENT DE TRAVAIL

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître les occupations et utilisations du sol interdites en supplément à celles mentionnées ci-après.

Sont interdits :

- les constructions à destination d'industrie
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

- l'ouverture de carrières
- les décharges de matériaux et les dépôts de véhicules

- les activités de camping ou de caravaning
- le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs

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

Prise en compte des risques naturels: avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Zone AU de La Verdettaz : l'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être réalisé en une seule opération d'ensemble portant

- soit sur la totalité de la zone
- soit sur chacun des sous-secteurs définis aux OAP.

Zone AU de Chardin / Plan Parché : l'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être réalisé en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés, ou aux travaux publics.

L'extension et la création de constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition que l'activité n'entraîne aucune incommodité ou nuisance (bruit, odeurs, circulations) excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens. Ces activités ne devront pas présenter de risques pour la sécurité ou salubrité publiques. Elles devront être liées à une habitation sur place.

La surface des constructions à usage artisanale est limitée à 40 m² de surface de plancher.

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être liées à un commerce ou établissement d'artisanat. Leur surface de plancher est limitée à 40 m².

Les surfaces à destinations artisanales et d'entrepôt ne sont pas cumulatives.

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.
2. Les voies en impasse desservant 3 constructions ou plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.
3. Dans les opérations comprenant 3 constructions ou plus, un emplacement pour le stockage de la neige doit être prévu ou les modalités de gestion de la neige précisées.

ARTICLE AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination, dont la destination le nécessite, doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées, ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif).

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés.

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

4.4. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

ARTICLE AU 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le recul minimal par rapport au bord de la voie circulée sera de

- 3 mètres pour les voies départementales et les voies communales
- 2,50 m pour les autres voies

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : 3 mètres minimum.

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'au bord circulé de la voie.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.

1. La distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 m.

Les dépassés de toiture, escaliers extérieurs, les balcons,... ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.20 m.

2. Les constructions pourront s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative si :

- leur hauteur, dans la bande des 1 à 3 mètres, n'excède pas 4 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 4 mètres et
- la longueur de chaque façade (y compris dépassés de toiture de part et d'autre) bordant la limite n'excède pas 8 mètres.

Les dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.00 m.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre tout point de la construction et sa projection à la verticale,

- à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais
- après travaux en cas de déblais.

La hauteur ne doit pas excéder :

- 12,5 mètres au faîtage dans le cas de toiture à deux pans ou plus
- 10 m au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate ou terrasse.

Sur les terrains dont la pente excède 30 % sur la longueur de la façade, la hauteur côté aval pourra être majorée de 1 m.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

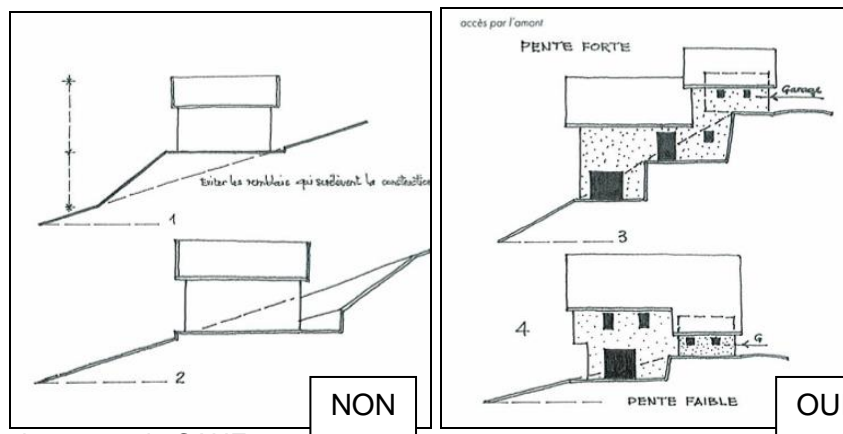
Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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. »

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



Source : extrait document du CAUE73

2. Volume des constructions

En cas d'alignement significatif de toitures en cascade, le projet devra veiller à la hiérarchisation des toits caractérisée par l'altitude du faîtage du bâtiment aval inférieure à celle du bâtiment amont. Une exception sera tolérée dans le cas de la réalisation de travaux ayant uniquement pour objectifs l'isolation thermique par l'extérieur.

Volume simple, sans saillies, ni décrochements nombreux et importants.

3. Toiture

Dans le cas de toiture à deux pans ou plus, la pente des toitures des constructions de plus 20 m² d'emprise au sol sera comprise entre 40 et 50%.

L'axe principal des faîtages sera préférentiellement perpendiculaire aux courbes de niveau.

Les dépassés de toiture seront de 0,5 mètre au minimum sauf en cas de mitoyenneté.

Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis accolés au volume principal, avec une pente identique au bâtiment principal.

Les toitures terrasses

- seront intégrées au terrain ou
- accessibles et attenantes au bâtiment principal
- ou répondront à des critères de performance énergétique et seront dans ce cas végétalisées

En cas d'extension de la construction ou d'appentis accolés au volume principal, à l'exception des toitures plates ou terrasses, la pente de toit sera identique à celle existante.

Sont autorisées tous les matériaux de teinte rouge mat, à l'exception des ouvertures de toit, des structures transparentes, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

Les arrêts de neiges sont obligatoires le long des voies et emprises publiques et chemins ruraux ou lorsque la neige pourrait tomber chez le voisin.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

4. Façade

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Les parties en pierres apparentes, y compris les plaquages, devront avoir l'aspect des pierres locales.

Souhait de limiter les couleurs ? Nuancier ?

Sont interdites les constructions d'aspect rondins et les constructions en fustes.

Les portes de garages et les menuiseries (y compris les portes, fenêtres, volets,...) seront d'aspect et couleur bois.

5. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 mètre.

La hauteur du mur bahut, le cas échéant, est limitée à 0,60 m.

Les murs pleins d'aspect maçonné sur la totalité de la hauteur et du linéaire sont interdits.

Les brise vues souples (ex. bâches, canisses,...) sont interdits sur les limites de propriété.

ARTICLE AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. Il devra être accessible en toute saison et présenter une pente maximale de 12% pour les accès non couverts. Chaque place de stationnement ne pourra être inférieure à 5 m en longueur et 2,5 m en largeur.

2. Le calcul pour le nombre de places de stationnement s'applique à chaque tranche entamée.

En dehors des droits acquis, y compris pour les extensions ou changements de destination de plus de 20 m² de surface de plancher, il sera exigé :

- pour les constructions d'habitation : une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Au minimum, une de ces places sera couverte.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement.

3. Les aires de stationnement imposées pour les véhicules motorisés pourront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, jusqu'à 250 m. de la construction principale.

Elles pourront aussi faire l'objet d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

4. Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation

Un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus.

Ce local doit être

- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Equipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement

Cette règle s'applique également lors de la création de nouveaux logements dans le volume existant.

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

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les cheminements et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espace vert ou en continuité de l'espace public.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies pourront être réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE AU 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux portant sur les réseaux enterrés, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE AU 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DOCUMENT DE TRAVAIL

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comporte des secteurs où, compte tenu des spécificités locales analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

Secteurs Aa : Secteurs destinés à la protection des terres agricoles et du paysage.

Secteur Ab : Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place.

Secteur Aj : Secteur occupé par des jardins potagers.

Indice c : Chalet d'alpage ou d'estive au titre de l'article L.122-11 du Code de l'urbanisme

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître les occupations et utilisations du sol interdites en supplément à celles mentionnées ci-après.

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole uniquement en secteur Ab ;
- de celles mentionnées à l'article 2.

Ainsi, en secteurs Aa et Aj, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont expressément interdites.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des risques naturels : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.

Dans tous les secteurs non couverts par le PIZ, une bande « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant). Cette règle s'applique également aux cours d'eau busés, à partir de l'axe du busage.

Les équipements et installations liés à la production d'énergie hydraulique sont autorisés dans la bande non aedificandi citée ci-dessus, sous réserve de la prise en compte des risques et de ne pas les aggraver.

2.1. Sont admises, dans tous les secteurs (Aa, Ab et Aj) et sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés, ou aux travaux publics.

Les équipements et constructions mobiles et temporaires liés au pastoralisme et au gardiennage des troupeaux sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis des commissions compétentes dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive désignés par un « c », ainsi que les surélévations et extensions limitées à 30% de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à condition que ces aménagements

- ne compromettent pas les activités agricoles,
- et sous réserve de l'application de la servitude administrative prévue par l'article L.122-11
- et sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

2.2. Sont admises, exclusivement dans les secteurs Ab, et sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.
- Les constructions à usage d'habitation (local de gardiennage) sous réserve :
 - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci,
 - que la construction soit intégrée dans le bâtiment d'exploitation ou accolée à celui-ci,
 - qu'il ne soit édifié qu'un seul logement de gardiennage par exploitation et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m².

2.3. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i) du Code de l'urbanisme – espace de fonctionnalité de la zone humide

Les occupations et utilisations admises ne devront pas détourner les eaux de l'espace de fonctionnalité.

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.

ARTICLE A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1. Eau potable

411. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination, dont la destination le nécessite, doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées, ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif).

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés.

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

4.4. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains, dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le recul minimal par rapport au bord de la voie circulée sera de

- 3 mètres pour les voies départementales et les voies communales
- 2,50 m pour les autres voies

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : 3 mètres minimum.

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'au bord circulé de la voie.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 m.

Les dépassés de toiture, escaliers extérieurs, les balcons,... ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.20 m.

2. Les constructions pourront s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative si :

- leur hauteur, dans la bande des 1 à 3 mètres, n'excède pas 4 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 4 mètres et
- la longueur de chaque façade (y compris dépassés de toiture de part et d'autre) bordant la limite n'excède pas 8 mètres.

Les dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.00 m.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des chalets d'alpage ou bâtiments d'estive sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU et ne sont possibles que lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre tout point de la construction et sa projection à la verticale,

- à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais
- après travaux en cas de déblais.

La hauteur ne doit pas excéder :

- pour les constructions agricoles : 12 m au point le plus haut
- pour les habitations existantes : 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut

Sur les terrains dont la pente excède 30 % sur la longueur de la façade, la hauteur côté aval pourra être majorée de 1 m.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui prévoit que « 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. »

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions s'appliquant à toutes les constructions

1. Implantations

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire un minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

2. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 mètre.

La hauteur du mur bahut, le cas échéant, est limitée à 0,60 m.

Les murs pleins d'aspect maçonné sur la totalité de la hauteur et du linéaire sont interdits.

Les brise vues souples (ex. bâches, canisses,...) sont interdits sur les limites de propriété.

ARTICLE A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

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

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les cheminements et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espace vert ou en continuité de l'espace public.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies pourront être réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE A 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N

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

Etant donné ses particularités, la zone naturelle se compose de sous-secteurs, qui sont :

Secteur N : Secteur naturel.

Secteur Ne : Secteur naturel de taille et capacité d'accueil limitées à destination activités économiques.

Secteur NL : Secteur naturel destiné aux sports et loisirs

Secteur Nzh : Secteur naturel concerné par une zone humide.

Secteur Nef : Secteur naturel concerné par l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

Indice c : Chalet d'alpage ou d'estive au titre de l'article L.122-11 du Code de l'urbanisme.

SECTEURS N DESTINES PRIORITAIREMENT A LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS OU AUX LOISIRS

– SECTEURS N ET NL –

ARTICLE N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître les occupations et utilisations du sol interdites en supplément à celles mentionnées ci-après.

1. Dans tous les secteurs N et NL, est interdite :

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 pour chaque secteur particulier.

2 Dans les secteurs Nzh identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i) du Code de l'urbanisme – zones humides :

Toute occupation et utilisation du sol, et notamment :

- Les travaux de drainage
- Toute construction ou installation permanente ou non, à l'exception des aménagements permettant la découverte et l'entretien du milieu (chemin piéton, panneaux d'information, balises...)
- Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier la mise en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussements, affouillements, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation, – excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des risques :

Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.

Dans tous les secteurs non couverts par le PIZ, une bande « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute

construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Les équipements et installations liés à la production d'énergie hydraulique sont autorisés dans la bande non aedificandi citée ci-dessus, sous réserve de la prise en compte des risques et de ne pas les aggraver.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 Dans les secteurs N et NL

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés, ou aux travaux publics.

Sous réserve de la prise en compte des risques naturels, les bâtiments d'habitation situés en zone naturelle peuvent faire l'objet d'une surélévation et/ou d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Ils peuvent également faire l'objet d'une surélévation selon les modalités définies à l'article 10. Ces travaux sont autorisés à la condition que les capacités des réseaux et des accès soient suffisants, notamment en hiver et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti ou que les travaux visent à l'amélioration du bâti.

Les bâtiments d'habitation situés en zone naturelle peuvent faire l'objet de maximum une annexe (cf. glossaire) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m², implantée pour tout ou partie dans un rayon de 20 mètres au maximum de l'habitation. Ces travaux sont autorisés à la condition que les accès et les capacités des réseaux soient suffisants et sous réserve du principe de continuité de la loi montagne.

Les équipements et constructions mobiles liés au pastoralisme et au gardiennage des troupeaux sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis des commissions compétentes dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive désignés par un « c », ainsi que les surélévations et/ou les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à condition que ces aménagements

- ne compromettent pas les activités agricoles,
- et sous réserve de l'application de la servitude administrative prévue par l'article L.122-11
- et sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

2.2 Dans les secteurs NL

Dans le secteur NL, les aménagements et installations liées à la pratique des loisirs sont autorisées, à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sous les conditions prévues dans l'étude des risques naturels.

2.3 Dans les secteurs Nzh identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i) du Code de l'urbanisme – zones humides

Sont uniquement autorisés les travaux écologiques, à la condition d'avoir vocation à restaurer ou entretenir le patrimoine naturel de la zone.

2.4. Dans les secteurs Nef identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i) du Code de l'urbanisme – espace de fonctionnalité de la zone humide

Les occupations et utilisations admises ne devront pas détourner les eaux de l'espace de fonctionnalité.

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.
2. Les voies en impasse desservant 3 constructions ou plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1. Eau potable

411. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination, dont la destination le nécessite, doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées, ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif).

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés.

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

4.4. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains, dans la mesure du possible.

ARTICLE N 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le recul minimal par rapport au bord de la voie circulée sera de

- 3 mètres pour les voies départementales et les voies communales
- 2,50 m pour les autres voies

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : 3 mètres minimum.

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'au bord circulé de la voie.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 m.

Les dépassés de toiture, escaliers extérieurs, les balcons,... ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.20 m.

2. Les constructions pourront s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative si :

- leur hauteur, dans la bande des 1 à 3 mètres, n'excède pas 4 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 4 mètres et
- la longueur de chaque façade (y compris dépassés de toiture de part et d'autre) bordant la limite n'excède pas 8 mètres.

Les dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.00 m.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'annexe aux habitations autorisée à l'article 2 devra s'implanter pour tout ou partie dans un rayon de 20 mètres maximum de l'habitation située dans la zone N à laquelle elle se rattache.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol de l'annexes non accolées (hors piscine) autorisées à proximité d'une habitation est limitée à 30 m².

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre tout point de la construction et sa projection à la verticale,

- à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais
- après travaux en cas de déblais.

La hauteur ne doit pas excéder :

- pour les habitations existantes : 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut
- pour les annexes aux habitations : 4,00 mètres au faîtage ou au point le plus haut

Sur les terrains dont la pente excède 30 % sur la longueur de la façade, la hauteur côté aval pourra être majorée de 1 m.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

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

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui prévoit que « 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. »

1. Implantations

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire un minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

2. Clôtures

Rappel : elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 mètre.

La hauteur du mur bahut, le cas échéant, est limitée à 0,60 m.

Les murs pleins d'aspect maçonné sur la totalité de la hauteur et du linéaire sont interdits.

Les brise vues souples (ex. bâches, canisses,...) sont interdits sur les limites de propriété.

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

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

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les cheminements et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espace vert ou en continuité de l'espace public.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies pourront être réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE N 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS N DE TAILLE ET CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

– SECTEURS NE1 A NE5 –

Ne1 : Vers le Rocher
Ne2 : La Rageat
Ne3 : Chanteilloux
Ne4 : les parkings de Super U
Ne5 : Ile Ferlay.

ARTICLE NE 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître les occupations et utilisations du sol interdites en supplément à celles mentionnées ci-après.

1. Dans les secteurs Ne1, Ne3 et Ne4 :

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol nouvelle, à l'exception de ce qui est autorisé à l'article 2 pour chacun des secteurs.

2. Dans les secteurs Ne2 et Ne5 :

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hôtel,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'exploitation agricole.

ARTICLE NE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des risques :

Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.

Dans tous les secteurs non couverts par le PIZ, une bande « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà), pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

Les équipements et installations liés à la production d'énergie hydraulique sont autorisés dans la bande non aedificandi citée ci-dessus, sous réserve de la prise en compte des risques et de ne pas les aggraver.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 Dans tous les secteurs Ne1, Ne2, Ne3, Ne4 et Ne5 :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés, ou aux travaux publics et sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

2.2 Dans le secteur Ne1 – Vers le Rocher :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sous les conditions prévues dans l'étude des risques naturels.

Les constructions existantes et leurs extensions peuvent avoir pour seules destinations : l'exploitation agricole, l'artisanat et l'entrepôt – les logements de fonction de ces activités sont interdits.

Dans le secteur Ne2 – La Rageat :

Les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une extension et/ou d'un changement de destination vers les activités. Les constructions nouvelles sont autorisées.

Ces projets sont autorisés sous réserve de la prise en compte des conditions prévues par l'étude des risques naturels.

Les constructions existantes, leurs extensions et les constructions nouvelles peuvent avoir pour seules destinations : l'artisanat, l'industrie, l'entrepôt et l'exploitation forestière pour le stockage et le travail du bois – les logements de fonction de ses activités sont interdits..

Dans le secteur Ne3 – Chanteilloux (Vorger)

Seules sont autorisées les activités de stockage et concassage des matériaux, sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

Dans le secteur Ne4 – Parkings de Super U

Seules sont autorisées les surélévations et/ou extensions nécessaires aux activités commerciales et leurs annexes. La surélévation est limitée à un niveau par rapport au niveau existant lors de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Ne5 – Ile Ferlay

Seules sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des risques naturels :

- les constructions à destination d'artisanat
- les constructions à destination d'industrie
- les constructions à destination d'entrepôt
- les constructions à destination d'exploitation forestière pour le stockage et le travail du bois

Les logements de fonction de ses activités sont interdits.

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

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (code civil)

Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Voiries nouvelles

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du déneigement.

2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE NE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1. Eau potable

411. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination, dont la destination le nécessite, doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées, ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chênaux, gouttières, canalisations) et leur rétention avant rejet dans un exutoire (ruisseau, réseau unitaire ou réseau séparatif).

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés.

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

4.4. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

ARTICLE NE 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le recul minimal par rapport au bord de la voie circulée sera de

- 3 mètres pour les voies départementales et les voies communales
- 2,50 m pour les autres voies

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Distance par rapport aux emprises publiques autres que les voies publiques (cf. glossaire du titre I) : 3 mètres minimum.

Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'au bord circulé de la voie.

ARTICLE NE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 m.

Les dépassés de toiture, escaliers extérieurs, les balcons,... ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.20 m.

2. Les constructions pourront s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative si :

- leur hauteur, dans la bande des 1 à 3 mètres, n'excède pas 4 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 4 mètres et
- la longueur de chaque façade (y compris dépassés de toiture de part et d'autre) bordant la limite n'excède pas 8 mètres.

Les dépassés de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.00 m.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusque sur la limite séparative.

ARTICLE NE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ne1, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

En secteurs Ne2 et Ne5, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface du terrain.

En secteur Ne4, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU.

ARTICLE NE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre tout point de la construction et sa projection à la verticale,

- à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais
- après travaux en cas de déblais.

Cette hauteur ne doit pas excéder

- en secteur Ne1 à Ne3: la hauteur des constructions existantes à l'approbation du PLU
- en secteur Ne4 : un étage supplémentaire à l'existant lors de l'approbation du PLU
- en secteur Ne5 : 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

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

ARTICLE NE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information : la collectivité a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible et permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du projet dans le paysage bâti et naturel.

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui prévoit que « 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. »

ARTICLE NE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

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

L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, les cheminements et les aires de stationnement à l'air libre devra être aménagé en espace vert ou en continuité de l'espace public.

Par souci d'intégration au paysage local, les haies pourront être réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE NE 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE NE 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DOCUMENT DE TRAVAIL