

Département de la SAVOIE (73) LE CHATELARD

3.1

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

REGLEMENT

APPROBATION (Mise en compatibilité)

Vu pour être annexé à la
délibération du 23.03.2017

DELIBERATIONS

Prescription : 23.09.2008
Arrêt du Projet : 24.09.2010
Approbation : 14.10.2011

MODIFICATIONS

Date	Objet
23.03.2017	Mise en compatibilité n°1
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

PHASES D'ETUDE

Date	Objet
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

Dispositions applicables aux zones urbaines

"U"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

CARACTERE DES ZONES Ua

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune tout en favorisant leur développement.

Les équipements, activités ou services compatibles avec cette orientation y sont autorisés.

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans cette zone.

Risques naturels :

L'indice "z" signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque d'origine naturelle. Se reporter au P.I.Z.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les terrains de camping ou de parage des caravanes
2. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale, non liés à l'exploitation agricole
3. Les nouvelles exploitations agricoles
4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction autorisée.
5. Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions identifiées au plan de zonage, pour des destinations autres que commerciales (restauration), bureaux ou services.

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

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

1. Dans un souci de préservation du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
2. Les établissements artisanaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.
3. Risques naturels :
Les projets devront prendre en compte les prescriptions du P.I.Z., annexées au rapport de présentation.

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

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Largeur minimum de la chaussée : 4m.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les hameaux, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans les secteurs où un assainissement individuel est demandé. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement le précise.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, on poursuivra les alignements existants. Sinon, les constructions respecteront un recul de 2.50 m par rapport au domaine public.

Le long des routes départementales et hors périmètre d'agglomération, les constructions respecteront un recul de 14m de l'axe de la RD206, 20m de l'axe de la RD59 et la RD911.

3. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles est autorisée dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
4. Dans ces cas particuliers, on peut s'implanter en limite :
 - construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :
Les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans les secteurs où l'ordre continu prédomine.
Dans les autres cas, l'implantation des constructions est libre.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10m par rapport au sommet de berges, sauf dans deux cas :

- si un recul est identifié sur le zonage, en cohérence avec le PIZ. (secteurs inconstructibles hachurés en bleu) : dans ce cas, c'est ce recul graphique qui s'applique
- dans les secteurs étudiés par le PIZ : dans ce cas le recul est porté à 5 mètres minimum par rapport aux berges,

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite.

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

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum doit correspondre à l'altitude moyenne des bâtiments existants (non compris annexes) dans l'îlot ou le groupement bâti le plus proche du projet, avec une tolérance de plus ou moins 1.00 mètre.
2. La hauteur au faîtage des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 4,50 mètres, leur hauteur le long de la limite séparative 2,50 mètres : ces hauteurs sont mesurées à partir du sol avant et après terrassements.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs:

- 1.1 L'objectif n'est pas d'imposer systématiquement une copie de l'architecture locale traditionnelle mais :
 - a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
 - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
- 1.3 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : les modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.



- 1.4 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.
- 1.5 Pour établir leurs projets, les constructeurs consulteront les documents suivants annexés au rapport de présentation du P.L.U. :

- cahier de recommandations architecturales et particulières (la restauration et l'aménagement des bâtiments anciens traditionnels du district de la région des Bauges)
- la traversée du Châtelard : relevé architectural des façades de la rue principale
- Construire ou rénover dans le Parc Naturel Régional du massif des Bauges

1.6 Démarche de qualité environnementale

Dans le cas de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

2. Implantation des constructions :

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

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone. Sont préconisés des volumes simples, compacts, profitant des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

3. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :

3.1 Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, décors peints...
- aspect et couleur des enduits.

3.2 Dans le vieux bourg, les façades devront être enduites (enduit lissé).

3.3 Dans tous les cas, l'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

3.4 Couleurs et textures : elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens et en particulier dans les tonalités pastel pour le vieux bourg, gris beige dans les hameaux.

Pour le vieux bourg, les projets s'inspireront du relevé architectural des façades de la rue principale.

Le blanc pur et les teintes vives en grande surface sont interdits.

4. Aspect des toitures :

4.1 Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

4.2 Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

4.3 Ouvertures : seules sont autorisées les fenêtres pour toits en pente. Les jacobines, pourront être admises si elles restent limitées en nombre (2 par pan de toiture maximum), et préservent l'équilibre du volume de la toiture.

4.4 Pente : la pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être au minimum de 80 %. Elle peut être ramenée à 60 % pour les annexes accolées ou non aux bâtiments principaux.

4.5 Couleurs : sauf en cas de réhabilitation d'une toiture volumineuse à dominante rouge, les couvertures devront être de couleur gris ardoise.

4.6 Faîtages : les faîtages doivent être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.

En particulier, dans le chef-lieu, le sens des faîtages dans le sens de la voie publique sera préservé ; dans les hameaux de Montlardier et du Villaret, le faîtage suivra le sens de la plus grande pente.

5. Aspect des clôtures :

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par des grilles verticales ou grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Dans ce cas, la hauteur totale de l'ouvrage ne devra pas dépasser 1.50 m.
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum de 1.50 m.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

Lorsque des plantations de type arbres fruitiers existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations doivent être maintenues ou remplacées.

Plantations le long des clôtures :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Plantations aux abords des constructions :

En cohérence avec les préconisations de la charte du Parc Naturel Régional du massif des Bauges, sont recommandées les plantations d'arbres fruitiers...

Pour le choix des plantations, se reporter à la plaquette du PNR : Plantons le paysage, les haies paysagères.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ud

CARACTERE DES ZONES Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat de type individuel ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Des petits collectifs peuvent y trouver place.

Risques naturels :

L'indice "z" signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque d'origine naturelle. Se reporter au P.I.Z.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone
2. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale
3. Les constructions à usage agricole
4. Les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale
5. Les dépôts de toute nature

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

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.
2. Risques naturels :
Les projets devront prendre en compte les prescriptions du P.I.Z., annexées au rapport de présentation.

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

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Largeur minimum de la chaussée : 4m.

ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les hameaux, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans les secteurs où un assainissement individuel est demandé. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement le précise.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Les constructions respecteront un recul de 5 m par rapport au domaine public. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
3. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles est autorisée dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
4. Dans ces cas particuliers, on peut s'implanter en limite :
 - construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Implantation par rapport aux limites :**

- 1.1 La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 1.2 Toutefois, dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, le recul pourra être ramené à zéro.
- 1.3 Les annexes fonctionnelles autorisées, accolées ou non à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées en limite ou à une distance minimum de 4 m à tout point dans les autres cas, à condition que la longueur de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 6 m.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10m par rapport au sommet de berges, sauf dans les secteurs étudiés par le PIZ : dans ce cas le recul est porté à 5 mètres minimum par rapport aux berges,

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite.

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

Sans objet

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Bâtiment principal:
La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture (non compris les croupes) ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux, à son aplomb.
Dans ces conditions, cette hauteur ne doit pas excéder : 9m.
2. Annexes:
La hauteur au faîtage des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 4.50 mètres, leur hauteur le long de la limite 2,50 mètres.
Dans le cas où la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.
3. la hauteur n'est pas réglementée dans les cas suivants :
 - pour les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture traditionnelle dont la réhabilitation ou la rénovation doit être faite dans un souci de préservation du patrimoine.
 - pour les équipements publics.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs:
 - 1.1 L'objectif n'est pas d'imposer systématiquement une copie de l'architecture locale traditionnelle mais :
 - a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
 - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
 - 1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
 - 1.3 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : les modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.
 - 1.4 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.
 - 1.5 Pour établir leurs projets, les constructeurs consulteront le document suivant annexé au rapport de présentation du P.L.U. :
 - Construire ou rénover dans le Parc Naturel Régional du massif des Bauges
 - 1.6. Démarche de qualité environnementale
Dans le cas de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.
2. Implantation des constructions:
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte : cf croquis ci-dessous :



3. Aspect des façades :

- 3.1 Dans tous les cas, l'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.
- 3.2 Couleurs et textures : elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens dans les teintes gris beige. Le blanc pur et les teintes vives en grande surface sont interdits.

4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle :

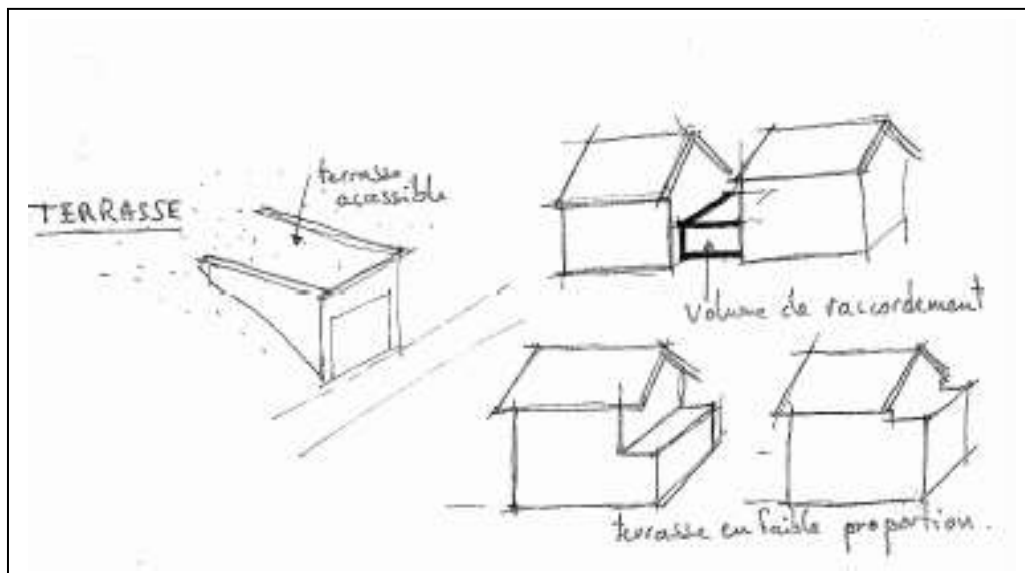
- 4.1 Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.
- 4.2 Pente : la pente de la toiture principale doit être comprise entre 80% et 100%.
- 4.3 Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise.
- 4.4 Faîtages : les faîtages doivent être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre et suivre la plus grande longueur du bâtiment.

Dans le cas d'une toiture terrasse :

Les toitures-terrasses peuvent être admises :

- en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.
- pour les dalles de stationnement enterrées ou semi-enterrées,
- pour des terrasses accessibles.

Dans le cas d'une démarche environnementale, les toitures terrasses et toitures à faible pente seront admises si elles sont végétalisées. (pour la construction principale)



Il n'est pas prévu de dispositions particulières pour les constructions à usage d'équipement public ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

5. Aspect des clôtures :

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50m au maximum, doivent être constituées par des grilles verticales ou grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement dont au moins une couverte

De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Obligation de planter :
 - 1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.
 - 1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.
2. Plantations le long des clôtures :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Plantations aux abords des constructions :

En cohérence avec les préconisations de la charte du PNR, sont recommandées les plantations d'arbres fruitiers...

Pour le choix des plantations, se reporter à la plaquette du PNR : Plantons le paysage, les haies paysagères.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30 pour les constructions à usage d'habitation.
2. Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le COS autorisé sera porté à 0.36, pour les projets de construction répondant aux objectifs énumérés ci-dessus.
3. Il n'est pas fixé de COS pour :
 - l'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume, en application de l'article R123.11.e du code de l'urbanisme
 - les constructions autres que celles à usage d'habitation : équipements publics, bâtiments artisanaux...

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Ue

CARACTERE DES ZONES Ue

Les zones Ue sont des zones réservées à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales et de services).

Risques naturels :

L'indice "z" signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque d'origine naturelle. Se reporter au P.I.Z.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
2. Toutes installations sans rapport avec le caractère de la zone.
3. Les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre.
4. Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction liés et nécessaires aux activités et respectant les conditions fixées à l'article 2.

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

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

1. Les logements de fonction liés et nécessaires aux activités sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans le même bâtiment.
2. Risques naturels :
Les projets devront prendre en compte les prescriptions du P.I.Z., annexées au rapport de présentation.

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

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Largeur minimum de la chaussée : 4m.

Des cheminements piétons en site propre seront aménagés dans les parkings de grande superficie.

ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1. Eautable**

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

2. Assainissement :**2.1 Eaux usées :**

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

2.1 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions pourront s'aligner sur les reculs existants le long de la RD 911, avec un minimum de 3 mètres des limites de l'emprise du domaine public.
2. Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction, compte non tenu des débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons dans la limite de 1 mètre.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, nécessitant, pour des raisons techniques (ou fonctionnelles), la proximité immédiate de la voie, pourront être implantés en limite.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction en limite est autorisée quand elle se situe dans la continuité d'un bâtiment existant et en fond de parcelle en limite de la zone Uaz.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourront être autorisées dans le prolongement de la façade bordant la limite séparative.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pourront être implantés en limite.

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70 % du terrain d'assiette.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Le gabarit des constructions devra être cohérent avec l'environnement bâti immédiat.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les clôtures :

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS 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.

Des passages piétons en site propre seront aménagés dans les parkings de grande superficie.

ARTICLE Ue 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, doivent être paysagées.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU indicées

CARACTERE DES ZONES AU INDICEES

Les secteurs AU « indicés » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et suivant les orientations d'aménagement définies (AUc et AUd).

Elles comprennent :

- un secteur AUa : destiné à recevoir des habitations de moyenne densité ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination.
Le secteur AUa correspond à une extension du vieux bourg.
Deux objectifs :
 - la recherche d'une densité dégressive au fur et à mesure que l'on s'éloigne du Bourg
 - une réalisation par tranche (dans le même sens).
- un secteur AUc : secteur de densité moyenne destiné à recevoir des habitations ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination.
Ce secteur est soumis aux dispositions de l'article L123-1-5,16° du code de l'urbanisme + une Orientation d'Aménagement
- un secteur AUd : secteur de densité moyenne, destiné à recevoir des habitations ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination.
Le secteur AUd du Verney est soumis aux dispositions de l'article L123-1-5,16° du code de l'urbanisme + une Orientation d'Aménagement
- - un secteur AUe : destiné à recevoir des activités économiques, dont un sous-secteur AUe1 destiné à recevoir un bâtiment relais.

Risques naturels :

L'indice "z" signale que la zone est touchée en tout ou partie par un risque d'origine naturelle. Se reporter au P.I.Z.

Sont également indiqués sur le plan de zonage des espaces boisés à préserver (protégés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme) – secteur AUe

ARTICLE AU indicé 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- pour les secteurs AUa, celles de la zone Ua
- pour les secteurs AUc, celles de la zone Ud
- pour les secteurs AUd, celles de la zone Ud
- pour les secteurs AUe, celles de la zone Ue

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

1. Mode de déblocage : Chaque zone AU indiquée est urbanisable par opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
2. Dispositions spécifiques sur les secteurs AUc du Champet et AUd du Verney : les projets de construction devront prendre en compte les orientations d'aménagement et le programme de logements définis sur la zone (article L123-1-5,16° du code de l'urbanisme). *Dans ces deux zones, dans un objectif de mixité sociale : une proportion de 30 % de logements locatifs sociaux devra être réalisée.*
3. Pour que des opérations soient admises dans ces zones, il est nécessaire qu'elles puissent se raccorder aux équipements publics.
4. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne sont admises que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
5. Risques naturels :
Les projets devront prendre en compte les prescriptions du P.I.Z., annexées au rapport de présentation.

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

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence :

- Ua pour la zone AUa
- Ud pour la zone AUd.

Pour le secteur AUa à l'entrée du vieux bourg seront imposés :

- une desserte unique et sécurisée
- un ou des cheminements piétons dont une liaison avec le centre

Pour le secteur AUc du Champet, les accès seront imposés suivant les principes indiqués dans l'orientation d'aménagement. Des continuités piétonnes devront être assurées.

Pour le secteur AUd du Verney, un accès groupé prenant en compte la problématique risques naturels indiquée dans le PIZ. Une liaison piétonne sera aménagée vers le futur chemin piéton (mis en emplacement réservé)

Pour le secteur AUd du Brillat, une voie traversante (routière et piétonne) devra être aménagée.

Pour le secteur AUe des Mariages, le secteur devra faire l'objet d'un aménagement au préalable d'une desserte sécurisée sur la RD.

ARTICLE AU indicé 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eaupotable

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

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées.

Les orientations d'aménagement précisent les solutions alternatives à étudier.

ARTICLE AU indicé 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.
2. Hors secteur AUa, les constructions seront implantées avec un recul de :
 - 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies,
 - 14 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Ces reculs ne s'appliquent pas le long des voies de desserte interne de chaque zone.

3. Dans le secteur AUa :

- un alignement est imposé le long de la route départementale sur une distance de 100 mètres au minimum à partir de la limite nord du secteur.
Plusieurs constructions doivent avoir une façade ou partie de façade au moins sur cet alignement.
- à l'intérieur du secteur, l'implantation des constructions est libre.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, nécessitant, pour des raisons techniques (ou fonctionnelles), la proximité immédiate de la voie, pourront être implantés en limite.

ARTICLE AU indicé 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Zone AUa :
En secteur AUa, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être imposée par le plan d'ensemble du secteur.

2. Zones AUc, AUd et AUe :

Implantation par rapport aux limites de chaque zone AU :

Dans chaque zone AUc, AUd, AUe, il est prévu uniquement un recul par rapport aux limites la zone :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites de la zone AU doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3. Sous-secteur AUe1

Il n'est pas prévu de recul aux limites séparatives dans le sous-secteur AUe1

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU indicé 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU indicé 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Secteur AUa :
En secteur AUa, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de la toiture principale (les croupes, lucarnes et autres dispositifs ne sont pas pris en compte) par rapport au sol avant travaux :
 - bâtiment principal : dans ces conditions, la hauteur du bâtiment principal ne doit pas dépasser 8 mètres
 - annexes : dans les mêmes conditions, la hauteur des annexes séparées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 3 mètres le long des limites privatives.
2. Secteur AUd :
En secteur AUd, la règle est celle de la zone Ud.
3. Secteur AUc :
Les hauteurs seront limitées à R+2+c, en prévoyant une graduation des hauteurs adaptée à l'environnement bâti et la pente.
4. Secteur AUe :
En secteur AUe, la règle est celle de la zone Ue.

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

Les secteurs AUa, AUc et AUd et AUe feront l'objet d'une réflexion spécifique en matière d'intégration architecturale et paysagère, et de qualité environnementale.

Les projets doivent donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions respecteront et s'adapteront au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont interdits.

Dans les secteurs AUc et AUd :

- Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures...
- Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

Dans chaque zone AU, il sera recherché une cohérence d'ensemble, la maîtrise de l'insertion paysagère et une adaptation aux caractéristiques bioclimatiques de la zone.

ARTICLE AU indicé 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :
Pour les constructions à usage d'habitation :
 2 places par logement dont au moins une couverte
 De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

ARTICLE AU indicé 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En secteur AUa, la règle est celle de la zone Ua.
 En secteur AUd, la règle est celle de la zone Ud.

En secteur AUe, la règle est celle de la zone Ue. le projet devra assurer :

- la qualité paysagère des abords des voies et des constructions.
- la préservation des espaces boisés indiqués sur le plan de zonage (protégés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme)

Dans les secteurs AUc et AUd :

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

Conformément aux orientations d'aménagement :

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures, jardins, cheminements piétons, espaces publics ou de proximité ainsi qu'au traitement paysager de la façade aval de la zone AUc du Champet.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

ARTICLE AU indicé 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone AUc, le COS est limité à 0.40.

Dans la zone AUd, le COS est limité à 0.30.

Dans la zone AUa, la SHON autorisée ne dépassera pas 4 000 m².

Cette SHON sera répartie d'une manière dégressive du nord au sud : la densité de construction devra être plus importante au nord de la zone en prolongement du bourg.

Pas de COS dans la zone AUe.

Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le COS autorisé sera porté à 0.36 dans le secteur AUd et à 0.48 dans le secteur AUc, pour les projets de construction répondant aux objectifs énumérés ci-dessus.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones AU

Les zones AU sont des zones à caractère naturel réservées à une urbanisation future. Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

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

1. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU "strict" est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.
2. Sont admis, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :
 - les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES AU 3 à AU 14

Sans objet

Dispositions applicables aux zones agricoles

"A"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones A

CARACTERE DES ZONES A

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette protection a pour but notamment de maintenir et favoriser l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la déchetterie intercommunale et la station d'épuration du chef-lieu,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Un secteur Ap est créé afin d'identifier certains sites à enjeu paysager où toute nouvelle construction est interdite, excepté l'extension des constructions agricoles existantes à Montlardier.

Sont indiqués sur le plan de zonage :

- les bâtiments agricoles abritant du bétail,
- des zones humides à préserver (identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme). (+ leur zone de fonctionnalité).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les nouvelles constructions et changements de destination non liées à l'activité agricole ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdits.
2. En secteur Ap, toute nouvelle construction est interdite, excepté l'extension d'une construction agricole existante.
3. Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme : Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à une gestion écologique justifiée.

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

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

1. Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole, et notamment :
 - Les habitations indispensables à l'exploitation agricole. Un seul logement par exploitation est autorisé. Ce logement devra être intégré dans le volume de l'activité.
 - Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping.
 - Les gîtes ruraux et fermes auberges ou les annexes touristiques des exploitations agricoles, à condition qu'ils soient aménagés sous le même toit que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants.
2. Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U.
Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
3. La restauration des chalets d'alpage dans les conditions prévues par l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme.
4. Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme : les utilisations du sol liées à l'activité agricole ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.

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

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Largeur minimum de la chaussée : 4m.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1. Eau potable**

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

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

2.2 Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Une surface minimum de terrain pourra être imposée dans les secteurs où un assainissement individuel est demandé. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement le précise.

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

1. Les constructions devront respecter un recul minimum compté depuis l'axe de la voie de :
 - 14 m pour les voies communales
 - 20 m pour les voies départementales
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, nécessitant, pour des raisons techniques (ou fonctionnelles), la proximité immédiate de la voie, pourront être implantés en limite.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en limite.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles n'est pas limitée.
2. La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments anciens, témoignages de l'architecture traditionnelle, doit être faite dans un souci de préservation du patrimoine.

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

1. Objectifs:

- 1.1 L'objectif n'est pas d'imposer systématiquement une copie de l'architecture locale traditionnelle mais :
 - a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
 - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
- 1.3 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : les modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.
- 1.4 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

2. Implantation des constructions:

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

3. Bâtiment d'exploitation agricole:

Il sera fait application de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Ces bâtiments feront l'objet d'une étude particulière d'intégration dans leur environnement.

4. Réhabilitation du patrimoine bâti:

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ua.

5. Habitation existantes et isolées liées à des exploitations agricoles:

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ud.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS 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.

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

1. Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage...) doivent être préservés.
3. Les espaces non bâtis et non utilisés par la circulation automobile ou les cours de service doivent être plantés et engazonnés.
4. Les plantations respecteront la réglementation de boisement en vigueur.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Dispositions applicables aux zones naturelles

"N"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

CARACTERE DES ZONES N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- 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.

Elles comprennent :

- un secteur Nt à vocation touristique, sportive et de loisirs
- un secteur Nu correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée. *(article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme)*
- un secteur Nep/z à vocation d'équipements publics, touché en tout ou partie par un risque d'origine naturelle. Se reporter au P.I.Z.

Des zones humides à préserver sont indiquées sur le plan de zonage (+ leur zone de fonctionnalité).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 2 est interdit.

En particulier dans le secteur Nt, les hébergements touristiques sont interdits.

Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme : Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à une gestion écologique justifiée.

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

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

- 1.1 Dans l'ensemble de la zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures.
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.

- 1.2 Dans les sous-secteurs Nt à vocation touristique, sportive et de loisirs :

- La restauration, l'extension mesurée des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination
- Les installations, équipements et constructions nécessaires à la vocation touristique, sportive et de loisirs

- 1.3 Dans les sous-secteurs Nu :
 - L'amélioration des constructions existantes et leur extension limitée
 - Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
 - les nouvelles constructions, dans les conditions définies dans les articles qui suivent
- 1.4 Dans le sous-secteur Nep/z :
 - Les constructions et installations à usage d'équipements publics
 - Les projets devront prendre en compte les prescriptions du P.I.Z., annexées au rapport de présentation.
- 1.5 La restauration des chalets d'alpage, dans les conditions prévues par l'article L.145.3 du Code de l'Urbanisme
- 1.6 Protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme : les utilisations du sol liées à l'activité agricole ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.
2. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :
 - 2.1 avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage.
 - 2.2 conduire à la destruction d'espaces boisés, réserve faite pour la création de servitudes d'entretien des berges. (ou pour les besoins de l'exploitation forestière)
 - 2.3 présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

ARTICLES N 3 à N 13

Les conditions de l'occupation du sol seront déterminées suivant la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

En secteur Nu, les règles qui s'appliquent sont celles de la zone Ud, exceptés les articles 10 et 14 qui suivent.

ARTICLE N 10

En secteur Nt, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas dépasser R+1+C.

En secteur Nu :

1. Bâtiment principal :
La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture (non compris les croupes) ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux, à son aplomb.
Dans ces conditions, cette hauteur ne doit pas excéder : 6m.
2. Annexes :
La hauteur au faîtage des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 4.50 mètres, leur hauteur le long de la limite 2,50 mètres.
Dans le cas où la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.
3. la hauteur n'est pas réglementée dans les cas suivants :
 - pour les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture traditionnelle dont la réhabilitation ou la rénovation doit être faite dans un souci de préservation du patrimoine.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.
En secteur Nu, les nouvelles constructions (hors annexes) ne dépasseront pas 170 m2 de SHON.