



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU DES GETS

RÈGLEMENT ÉCRIT

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 6 juillet 2021,

Le Président de la Communauté de Communes du Haut-Chablais,
Fabien TROMBERT

Territoires
— demain

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	Page 3
	Zone Ua avec le sous secteur Ua1 et Uah	Page 3
	Zone Ub avec le sous secteur Ub1	Page 9
	Zone Uc avec le sous secteur Ucc	Page 16
	Sous secteur Uccr (Le Char Rond)	Page 23
	Zone Ue	Page 26
	Zone Ux	Page 29
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	Page 33
	Zone AU	Page 33
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	Page 36
	Zone A	Page 36
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	Page 42
	Zone N avec les sous secteurs Na, Nb, N1, Nc, Ng, Nh, Np, Ns, Nr/Nra,b,c,d,e et Ne	Page 42

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua, avec les sous secteurs Ua1 et Uah

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article Ua 2. Pour le secteur Ua1 les commerces ne sont pas autorisés.

Sont interdits complémentaires dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 (sauf article 9 relatif à l'emprise au sol) du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après et que le réseau d'eau potable permette d'alimenter de nouveaux branchements (annexe sanitaire) :

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- Les constructions à usage d'habitation.
Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour tout programme comprenant de l'habitat (transformation ou neuf), dont la surface de plancher à cet usage est égale ou supérieure à 800 m², à minima 20% des logements réalisés seront sociaux et à minima, ces logements sociaux devront représenter 15% de la surface de plancher réalisée.
Ils seront de type T3 voire T4, sans être inférieur au modèle T2.
Ils seront de type PLUS ou/et PLAI.
Est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.
- Les hôtels; ces établissements classés devant répondre aux normes de l'arrêté ministériel du 14.02.1986 modifié
- Les commerces sauf en Ua1. Dans les secteurs repérés au plan graphique au titre de l'article L.123.1.7bis du Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée devront obligatoirement être constitués de commerces.
- Les restaurants
- L'artisanat de moins de 400 m² de surface de plancher
- Les équipements nécessaires aux activités sportives et touristiques
- Les constructions à usage de stationnement
- Les clôtures
- Les équipements publics
- Les constructions d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les travaux de pistes de ski, équipements et aménagements correspondant aux remontées mécaniques
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement privées ou ouvertes au public
- Les équipements d'infrastructure publique
- Les annexes des constructions autorisées dans chaque secteur, une annexe au maximum pourra être autorisée par tènement.
- Les exhaussements et affouillements de sol indispensables aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone.

Les activités commerciales ou artisanales dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

Dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

Sont admis

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des zones humides,
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux,

- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)
- les aménagements et équipements liés à la pratique du ski sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone

Dans les secteurs réservés aux remontées mécaniques, est admis :

- L'établissement de servitudes nécessaires au survol des parcelles par les remontées mécaniques du domaine skiable.

Dans les secteurs réservés au domaine skiable, est admis :

- **L'établissement de servitudes destinées à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin.**

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.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus.

S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article Ua1 et qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires.

L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs imposés par les articles Ua 6 ou Ua 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 5% de la surface de plancher à la date d'approbation du P.L.U. (il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux annexes) et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès:

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries:

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

- La largeur des plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m, sauf empêchement technique, et d'une pente maximale de 10%.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

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

Assainissement:

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou dans les exutoires naturels.

A défaut; ils devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, et les fossés des routes départementales et des voies communales (rétention par puits perdu ou cuve...). La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion:

Les paraboles collectives sont prévues de préférence dès la construction et sont dissimulées par tout moyen adapté.

En outre, pour toute opération de plus de 5 logements (ou plus de 5 chambres), la parabole collective est obligatoire et les paraboles individuelles sont interdites.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Généralités

L'article 6 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants non conformes et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, et les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

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

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de reculement prévues dans les schémas de principe des orientations d'aménagement, à défaut elles doivent respecter un recul de :

- 3,50 m minimum de l'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer,
- 10 m minimum de l'axe des R.D.

Les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Généralités

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Implantation :

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Toutefois, il sera possible de construire en ordre continu dans les cas suivants :

- Adossement à un mur mitoyen aveugle de même gabarit, en cohérence avec l'existant.
- Construction/extension simultanée de même gabarit, de part et d'autre d'une limite mitoyenne.

Des traverses piétonnes seront à aménager, leurs emplacements seront conformes aux indications du plan de zonage. Dans ce cas, et nonobstant les règles énumérées aux alinéas 1 et 2 du présent article, les constructions seront situées de part et d'autre de la limite séparative de manière à ce qu'un passage piéton couvert soit créé.

Ce passage aura pour dimensions minima :

- Hauteur : 2.50 m, largeur : 2.50 m

Les constructions annexes (qui sont indépendantes et non habitables), peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune

façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m. En outre, les avant-toits devront être à l'aplomb de la limite séparatrice.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont déroatoires aux applications de l'article 7.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Le CES est limité à 0,70

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtage) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 13 mètres (soit de type R+2+c). En secteur Uah, cette hauteur est portée à 8 mètres.

La hauteur des bâtiments existants pourra être augmentée de 30 centimètres par rapport à la hauteur autorisée dans la zone sous réserve que ce dépassement soit nécessité par la mise en place d'une isolation permettant d'améliorer les performances thermiques du bâtiment.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant au présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

Dispositions particulières :

11.1 Implantation

Toute opération sur un même tènement comprenant deux constructions et plus devra présenter une diversité architecturale et urbaine des constructions. La reproduction à l'identique d'un modèle architectural ne sera pas acceptée.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 1,20m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les rampes d'accès aux sous-sols de 5 mètres de large maximum sont autorisées sans limitation de déblais.

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits (traitement par terrasses successives).

11.2 Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti des GETS, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour le traitement des façades on évitera le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements.

L'emprise des balcons ne devra pas dépasser l'aplomb de l'avant-toit.

Chaque demande d'autorisation de construire concernant une terrasse fera l'objet d'une étude spécifique et devra justifier d'une bonne insertion dans le site.

11.3 Toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, leurs pentes, identiques, seront comprises entre 35 % et 55%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti.

Les toitures terrasses, sur rez ou en toiture peuvent être tolérées si elles ne dépassent pas 1/3 de la superficie de la toiture du bâtiment et si elles représentent un intérêt architectural pour le projet.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés, leur superficie ne peut dépasser 4 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.

Les lucarnes / jacobines sont autorisées sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 5 mètres, que leur largeur maximale soit de 3 m, et que leur pente de toiture soit comprise entre 35% et 70%

Les annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Tous les locaux techniques ne doivent être ni apparents de l'extérieur ni en saillie des toitures.

Le matériau de toiture utilisé ne doit pas être brillant. Les couleurs vives seront proscrites et des nuances de gris et de brun seront imposées. 4% maximum de la toiture pourra être constitué par des fenêtres de toit.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées, en tout état de cause, leur hauteur ne pourra excéder 1,20m

Elles devront être constituées exclusivement de haies végétales d'essence caduque ou de clôtures traditionnelles en bois de teinte naturelle (Des retraits pourront être imposés pour le déneigement. Dans ce cas, se référer au règlement de voirie s'il existe)

Pour les clôtures réalisées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,60 m pour des raisons de sécurité.

11.5 Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales caduques, leur hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre.

Pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se référera à la palette végétale annexée au rapport de présentation.

Pour les réhabilitations des fermes anciennes à caractère patrimonial, les prescriptions architecturales suivantes seront à respecter :

Volumes : il est institué l'obligation de conserver les volumes existants à la date d'approbation du P.L.U. à savoir : il ne sera pas admis notamment : la surélévation, la modification des pentes de toiture, l'augmentation du volume, la démolition des murs extérieurs, les balcons en saillie...

Matériaux : les matériaux utilisés en cas de réparations ou de transformations seront les mêmes que ceux existants sur l'immeuble à la date d'approbation du P.L.U. exception étant faite dans le cas d'utilisation de matériaux correspondant aux anciens usages (bois ou pierre).

Caractères : en cas de réparations ou de transformations, le caractère des ouvertures (proportions et dimensions) et des ouvrages accessoires tels que balcons, galeries, menuiseries, consoles, charpentes apparentes, sous-faces visibles de toitures, devra être conforme au caractère des éléments apparents des immeubles concernés à la date d'approbation du P.L.U.

Les garages seront incorporés dans le volume existant. L'aménagement des annexes existantes sur le même tènement en garage doit être justifié par le manque de stationnement à l'intérieur des fermes et/ou dans l'incapacité de réaliser les places de stationnement dans le volume ou la mise en péril du caractère architectural du bâtiment.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales:

- Les garages en bande avec accès individuels sur la voie publique sont interdits.
- Les aires et parcs de stationnement collectifs ne prendront accès sur l'espace public que par deux issues au maximum
- Les places de stationnement couvertes seront enterrées ou intégrées au volume principal.
- Les aires de stationnement de surface doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Dispositions particulières:

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

Il est précisé que toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement demandée.

Pour les logements:

Pour les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. La moitié de ces places seront couvertes.

Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 logements :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé.

Pour les constructions à usage d'hôtel avec restaurant :

1 place de stationnement par chambre dont 50% couvertes plus 1 place de stationnement par tranche de 5 chambres. Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 chambres :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé.

Pour les constructions à usage d'hôtel sans restaurant :

1 place de stationnement par chambre dont 50% couvertes. Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 chambres :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé.

Pour les constructions à usage de commerce (y compris l'artisanat) de bureau et de restaurant :

2 places par établissement plus 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher ~~SHON~~.

Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction doit être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Il est précisé que les règles pour les constructions ou établissements non cités sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux.

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte l'extension.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 10 % minimum du tènement doit être réalisé en espace vert et ce, en un seul tènement.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au rapport de présentation.

Les parkings extérieurs feront l'objet d'aménagements paysagers sensibles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et le sous secteur Ub1

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article Ub 2.

Pour le sous secteur Ub1 les commerces ne sont pas autorisés.

Sont interdits complémentirement dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 (sauf article 9 relatif à l'emprise au sol) du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après et que le réseau d'eau potable permette d'alimenter de nouveaux branchements (annexe sanitaire) :

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- Les constructions à usage d'habitation

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour tout programme comprenant de l'habitat (transformation ou neuf), dont la surface de plancher à cet usage est égale ou supérieure à 800 m², à minima 20% des logements réalisés seront sociaux et à minima, ces logements sociaux devront représenter 15% de la surface de plancher réalisée.

Ils seront de type T3 voire T4, sans être inférieur au modèle T2.

Ils seront de type PLUS ou/et PLAI.

Est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

- Les hôtels; ces établissements classés devant répondre aux normes de l'arrêté ministériel du 14.02.1986 modifié
- Les équipements nécessaires aux activités sportives et touristiques
- Les commerces sauf en secteur Ub1. Dans les secteurs repérés au plan graphique au titre de l'article L.123.1.7bis du Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée devront obligatoirement être constitués de commerces.
- Les restaurants
- L'artisanat de proximité de moins de 400 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage de stationnement
- Les clôtures
- Les équipements publics
- Les constructions d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les travaux de pistes de ski, équipements et aménagements correspondant aux remontées mécaniques
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les équipements d'infrastructure publique
- Les aires de stationnement privées ou ouvertes au public
- Les annexes des constructions énumérées ci-dessus.
- Les exhaussements et affouillements de sol indispensables aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone.

Les activités commerciales ou artisanales dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

La réhabilitation, dans le volume, sans extensions et sans limitation de de surface de plancher des bâtiments d'habitations agricoles s'ils sont à plus de 100 m des exploitations pérennes et sous réserve qu'elles satisfassent aux articles 3, 4 et 12.

Dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

Sont admis

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des zones humides,
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux,
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)
- les aménagements et équipements liés à la pratique du ski sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone

Dans les secteurs réservés aux remontées mécaniques, est admis :

- L'établissement de servitudes nécessaires au survol des parcelles par les remontées mécaniques du domaine skiable.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus.
- S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article Ub1 et qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires.

L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs imposés par les articles Ub 6 ou Ub 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 5% de la surface de plancher à la date d'approbation du P.L.U. (il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux annexes) et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès:

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries:

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

La largeur des plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m, sauf empêchement technique, et d'une pente maximale de 10%

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

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

Assainissement:

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou dans les exutoires naturels.

A défaut; ils devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, et les fossés des routes départementales et des voies communales (rétention par puits perdu ou cuve...). La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion:

Les paraboles collectives sont prévues de préférence dès la construction et sont dissimulées par tout moyen adapté.

En outre, pour toute opération de plus de 5 logements (ou plus de 5 chambres), la parabole collective est obligatoire et les paraboles individuelles sont interdites.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Compte tenu de l'ensemble paysager dans lequel s'insère la zone Ub, des formes urbaines en présence, et des choix de qualité de vie retenus, pour qu'une parcelle soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 900 m².

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, le présent article ne sera pas pris en compte.

Les équipements liés à des services publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article

Pour les parcelles isolées, dans un secteur totalement bâti, elles pourront être constructibles si leur superficie est au moins égale à 700 m² et si configuration permettant d'y inscrire un cercle de 16 m de diamètre.

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

Généralités :

L'article 6 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants non conformes et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

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

Implantation :

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul prévues dans les schémas de principe des orientations d'aménagement, à défaut elles doivent respecter un recul de :

- 5 m minimum de l'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer,

-10 m minimum de l'axe des R.D.

Les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Généralités :

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Implantation :

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Toutefois, il sera possible de construire en ordre continu dans les cas suivants :

- Adossement à un mur mitoyen aveugle de même gabarit, en cohérence avec l'existant.

- Construction/extension simultanée de même gabarit, de part et d'autre d'une limite mitoyenne.

Des traverses piétonnes seront à aménager, leurs emplacements seront conformes aux indications du plan de zonage. Dans ce cas, et nonobstant les règles énumérées aux alinéas 1 et 2 du présent article, les constructions seront situées de part et d'autre de la limite séparative de manière à ce qu'un passage piéton couvert soit créé.

Ce passage aura pour dimensions minima : Hauteur : 2.50 m et largeur : 2.50 m

Les constructions annexes (qui sont indépendantes et non habitables), peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m. En outre, les avant-toits devront être à l'aplomb de la limite séparatrice.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont dérogoires aux applications de l'article 7.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'une même propriété devront se tenir à une distance minimum de 3 m les unes des autres.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont dérogoires aux applications de l'article 8.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60 %.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtage) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 11 mètres.

Elle est limitée à 7m pour les constructions à usage d'artisanat (y compris avec logement de fonction intégré à ces constructions)

La hauteur des bâtiments existants pourra être augmentée de 30 centimètres par rapport à la hauteur autorisée dans la zone sous réserve que ce dépassement soit nécessité par la mise en place d'une isolation permettant d'améliorer les performances thermiques du bâtiment.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant au présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune

Dispositions particulières

11.1 Implantation

Toute opération sur un même tènement comprenant deux constructions et plus devra présenter une diversité architecturale et urbaine des constructions. La reproduction à l'identique d'un modèle architectural ne sera pas accepté.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 1,20m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les rampes d'accès aux sous-sols de 5 mètres de large maximum sont autorisées sans limitation de déblais.

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits (traitement par terrasses successives).

11.2 Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites (sauf pour les greniers).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti DES GETS, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour le traitement des façades on évitera le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements.

L'emprise des balcons ne devra pas dépasser l'aplomb de l'avant-toit.

Chaque demande d'autorisation de construire concernant une terrasse fera l'objet d'une étude spécifique et devra justifier d'une bonne insertion dans le site.

11.3 Toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, leurs pentes, identiques, seront comprises entre 35 % et 55%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti.

Les toitures terrasses, sur rez ou en toiture peuvent être tolérées si elles ne dépassent pas 1/3 de la superficie de la toiture du bâtiment et si elles représentent un intérêt architectural pour le projet.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés, leur superficie ne peut dépasser 4 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.

Les lucarnes / jacobines sont autorisées sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 5 mètres, que leur largeur maximale soit de 3 m, et que leur pente de toiture soit comprise entre 35% et 70%

Les annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Tous les locaux techniques ne doivent être ni apparents de l'extérieur ni en saillie des toitures.

Le matériau de toiture utilisé ne doit pas être brillant. Les couleurs vives seront proscrites et des nuances de gris et de brun seront imposées. 4% maximum de la toiture pourra être constitué par des fenêtres de toit.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause leur hauteur ne pourra excéder 1,60m

Elles devront être constituées exclusivement de haies végétales d'essence caduque ou de clôtures traditionnelles en bois de teinte naturelle (Des retraits pourront être imposés pour le déneigement. Dans ce cas, se référer au règlement de voirie s'il existe)

Pour les clôtures réalisées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,60 m pour des raisons de sécurité.

11.5 Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales caduques, leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètre.

Pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se référera à la palette végétale annexée au rapport de présentation.

Pour les réhabilitations des fermes anciennes à caractère patrimonial, les prescriptions architecturales suivantes seront à respecter :

Volumes : il est institué l'obligation de conserver les volumes existants à la date d'approbation du P.L.U. à savoir : il ne sera pas admis notamment : la surélévation, la modification des pentes de toiture, l'augmentation du volume, la démolition des murs extérieurs, les balcons en saillie...

Matériaux : les matériaux utilisés en cas de réparations ou de transformations seront les mêmes que ceux existants sur l'immeuble à la date de l'approbation du P.L.U. exception étant faite dans le cas d'utilisation de matériaux correspondant aux anciens usages (bois ou pierre).

Caractères : en cas de réparations ou de transformations, le caractère des ouvertures (proportions et dimensions) et des ouvrages accessoires tels que balcons, galeries, menuiseries, consoles, charpentes apparentes, sous-faces visibles de toitures, devra être conforme au caractère des éléments apparents des immeubles concernés à la date de l'approbation du P.L.U.

Les garages seront incorporés dans le volume existant. L'aménagement des annexes existantes sur le même tènement en garage doit être justifié par le manque de stationnement à l'intérieur des fermes et/ou dans l'incapacité de réaliser les places de stationnement dans le volume ou la mise en péril du caractère architectural du bâtiment.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales:

- Les garages en bande avec accès individuels sur la voie publique sont interdits.
- Les aires et parcs de stationnement collectifs ne prendront accès sur l'espace public que par deux issues au maximum
- Les places de stationnement couvertes seront enterrées ou intégrées au volume principal.
- Les aires de stationnement de surface doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Dispositions particulières:

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

Il est précisé que toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement demandée.

Pour les logements:

Pour les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. La moitié de ces places seront couvertes. Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 logements :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé.

Pour les constructions à usage d'hôtel avec restaurant :

1 place de stationnement par chambre dont 50% couvertes plus 1 place de stationnement par tranche de 5 chambres. Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 chambres :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé

Pour les constructions à usage d'hôtel sans restaurant :

1 place de stationnement par chambre dont 50% couvertes. Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 chambres :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé

Pour les constructions à usage de commercial (y compris l'artisanat) de bureau et de restaurant :

2 places par établissement plus 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher ~~SHON~~.

Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction doit être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Il est précisé que les règles pour les constructions ou établissements non cités sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte l'extension.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 20 % minimum du tènement doit être réalisé en espace vert, et ce, en un seul tènement.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au rapport de présentation.

Les parkings extérieurs feront l'objet d'aménagements paysagers sensibles

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c avec les sous secteur U_{cc}

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U_c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article U_c 2.

Sont interdits complémentirement dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE U_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 (sauf article 9 relatif à l'emprise au sol) du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après et que le réseau d'eau potable permette d'alimenter de nouveaux branchements (annexe sanitaire) :

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- Les constructions à usage d'habitation
Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour tout programme comprenant de l'habitat (transformation ou neuf), dont la surface de plancher à cet usage est égale ou supérieure à 800 m², à minima 20% des logements réalisés seront sociaux et à minima, ces logements sociaux devront représenter 15% de la surface de plancher réalisée.
Ils seront de type T3 voire T4, sans être inférieur au modèle T2.
Ils seront de type PLUS ou/et PLAI.
Est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.
- Les hôtels ; ces établissements classés devant répondre aux normes de l'arrêté ministériel du 14.02.1986 modifié,
- Les restaurants,
- Les équipements nécessaires aux activités sportives et touristiques, L'artisanat de proximité de moins de 400 m² de surface de plancher
- Les commerces uniquement en sous secteur U_{cc}
- Les constructions à usage de stationnement
- Les clôtures
- Les équipements publics
- Les constructions d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les travaux de pistes de ski, équipements et aménagements correspondant aux remontées mécaniques,
- Les équipements d'infrastructure publique
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement privées ou ouvertes au public.
- Les annexes des constructions énumérées ci-dessus.

Les activités commerciales ou artisanales dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

La réhabilitation, dans le volume, sans extensions et sans limitation de surface de plancher des bâtiments d'habitations agricoles s'ils sont à plus de 100 m des exploitations pérennes et sous réserve qu'elles satisfassent aux articles 3, 4 et 12.

Dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

Sont admis

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des zones humides,
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux,

- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)
- les aménagements et équipements liés à la pratique du ski sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone

Dans les secteurs réservés aux remontées mécaniques, est admis :

- L'établissement de servitudes nécessaires au survol des parcelles par les remontées mécaniques du domaine skiable.

Dans les secteurs réservés au domaine skiable, est admis :

- L'établissement de servitudes destinées à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus.

S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article Uc1 et qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires.

L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs imposés par les articles Uc 6 ou Uc 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 5% de surface de plancher –à la date d'approbation du P.L.U. (il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux annexes) et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès:

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries:

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

La largeur des plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m sauf empêchement technique, et d'une pente maximale de 10%

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

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

Assainissement:

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou dans les exutoires naturels.

A défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales et des voies communales (rétention par puits perdu ou cuve...). La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion:

Les paraboles collectives sont prévues de préférence dès la construction et sont dissimulées par tout moyen adapté.

En outre, pour toute opération de plus de 5 logements (ou plus de 5 chambres), la parabole collective est obligatoire et les paraboles individuelles sont interdites.

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Compte tenu de l'ensemble paysager dans lequel s'insère la zone Uc, des formes urbaines en présence, et des choix de qualité de vie retenus, pour qu'une parcelle soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 700 m² et avoir une configuration permettant d'y inscrire un cercle de 16 m de diamètre. En sous secteur Ucc, pour qu'une parcelle soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 900 m².

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, le présent article ne sera pas pris en compte.

Les équipements liés à des services publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article

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

Généralités

L'article 6 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants non conformes et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

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

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul prévues dans les schémas de principe des orientations d'aménagement, à défaut elles doivent respecter un recul de :

- 8 m minimum de l'axe de la voirie.

-10 m minimum de l'axe des R.D.

Les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

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

Généralités

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Des constructions annexes (qui sont indépendantes et non habitables), peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m. En outre, les avant-toits devront être à l'aplomb de la limite séparatrice.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont dérogatoires aux applications de l'article

7.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'une même propriété devront se tenir à une distance minimum de 3 m les unes des autres.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont déroatoires aux applications de l'article 8.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50 %.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtage) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 mètres. En secteur Ucc, cette hauteur est portée à 11 mètres.

Elle ne pourra excéder 7m pour les constructions à usage d'artisanat (y compris avec logement de fonction intégré à ces constructions)

La hauteur des bâtiments existants pourra être augmentée de 30 centimètres par rapport à la hauteur autorisée dans la zone sous réserve que ce dépassement soit nécessité par la mise en place d'une isolation permettant d'améliorer les performances thermiques du bâtiment.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant au présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune

Dispositions particulières

11.1 Implantation

Toute opération sur un même tènement comprenant deux constructions et plus devra présenter une diversité architecturale et urbaine des constructions. La reproduction à l'identique d'un modèle architectural ne sera pas accepté.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 1,20 m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les rampes d'accès aux sous-sols de 5 mètres maximum de large sont autorisées sans limitation de déblais.

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits (traitement par terrasses successives).

11.2 Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti des GETS, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

L'emprise des balcons ne devra pas dépasser l'aplomb de l'avant-toit.

Chaque demande d'autorisation de construire concernant une terrasse fera l'objet d'une étude spécifique et devra justifier d'une bonne insertion dans le site.

Pour le traitement des façades on évitera le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements.

11.3 Toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, leurs pentes, identiques, seront comprises entre 35 % et 55%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti.

Les toitures terrasses, sur rez ou en toiture peuvent être tolérées si elles ne dépassent pas 1/3 de la superficie de la toiture du bâtiment et si elles représentent un intérêt architectural pour le projet.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés, leur superficie ne peut dépasser 4% de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.

Les lucarnes / jacobines sont autorisées sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 5 mètres, que leur largeur maximale soit de ~~4,70 mètre~~ 3 m et que leur pente de toiture soit comprise entre 35% et 70%

Les annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Tous les locaux techniques ne doivent être ni apparents de l'extérieur ni en saillie des toitures.

Le matériau de toiture utilisé ne doit pas être brillant. Les couleurs vives seront proscrites et des nuances de gris et de brun seront imposées. 4% maximum de la toiture pourra être constitué par des fenêtres de toit.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées, en tout état de cause, leur hauteur ne pourra excéder 1,60m

Elles devront être constituées exclusivement de haies végétales d'essence caduque ou de clôtures traditionnelles en bois de teinte naturelle avec muret ou non dont la hauteur est limitée à 0,40 mètres (Des retraits pourront être imposés pour le déneigement. Dans ce cas, se référer au règlement de voirie s'il existe)

Pour les clôtures réalisées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,60 m pour des raisons de sécurité.

11.5 Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales caduques, leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètre.

Pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se référera à la palette végétale annexée au rapport de présentation.

Pour les réhabilitations des fermes anciennes à caractère patrimonial, les prescriptions architecturales suivantes seront à respecter :

Volumes : il est institué l'obligation de conserver les volumes existants à la date d'approbation du P.L.U. à savoir : il ne sera pas admis notamment : la surélévation, la modification des pentes de toiture, l'augmentation du volume, la démolition des murs extérieurs, les balcons en saillie...

Matériaux : les matériaux utilisés en cas de réparations ou de transformations seront les mêmes que ceux existants sur l'immeuble à la date d'approbation du P.L.U. exception étant faite dans le cas d'utilisation de matériaux correspondant aux anciens usages (bois ou pierre).

Caractères : en cas de réparations ou de transformations, le caractère des ouvertures (proportions et dimensions) et des ouvrages accessoires tels que balcons, galeries, menuiseries, consoles, charpentes apparentes, sous-faces visibles de toitures, devra être conforme au caractère des éléments apparents des immeubles concernés à la date d'approbation du P.L.U.

Les garages seront incorporés dans le volume existant. L'aménagement des annexes existantes sur le même tènement en garage doit être justifié par le manque de stationnement à l'intérieur des fermes et/ou dans l'incapacité de réaliser les places de stationnement dans le volume ou la mise en péril du caractère architectural du bâtiment.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales:

- Les garages en bande avec accès individuels sur la voie publique sont interdits.
- Les aires et parc de stationnement collectifs ne prendront accès sur l'espace public que par deux issues au maximum
- Les places de stationnement couvertes seront enterrées ou intégrées au volume principal.
- Les aires de stationnement de surface doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur des dites aires.

Dispositions particulières:

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

Il est précisé que toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement demandée.

Pour les logements :

Pour les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. La moitié de ces places seront couvertes. Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 logements :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'hôtel avec restaurant :

1 place de stationnement par chambre avec dont 50% couvertes plus 1 place de stationnement par tranche de 5 chambres. Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 chambres :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'hôtel sans restaurant :

1 place de stationnement par chambre dont 50% couvertes. Pour les places couvertes : En cas de chiffre à décimal, le nombre entier supérieur devra être pris en compte (exemple : si 1,50 place, considérer 2 places).

Pour toute opération de plus de 5 chambres :

Plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs.

Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage commerce, de bureau et de restaurant :

2 places par établissement plus 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher

Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction doit être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Il est précisé que les règles pour les constructions ou établissements non cités sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte l'extension.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

Caractéristiques des places de stationnement :

les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 10 % minimum du tènement doit être réalisé en espace vert et ce, en un seul tènement.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au rapport de présentation.

Les parkings extérieurs feront l'objet d'aménagements paysagers sensibles

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS SECTEUR Uccr (Le Char Rond)

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uccr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui ne figurent pas à l'article Uccr 1 sont interdites.

Sont interdits complémentirement dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE Uccr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous réserve que le réseau d'eau potable permette d'alimenter de nouveaux branchements (annexe sanitaire):

les habitations

les équipements publics

les constructions d'intérêt général

les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

les extensions des bâtiments existants

les clôtures

les affouillements et exhaussements de sol indispensables aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone

les coupes et abattages d'arbres

les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

Toute démolition est soumise au permis de démolir.

Dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

Sont admis

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des zones humides,
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux,
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)
- les aménagements et équipements liés à la pratique du ski sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à condition que sa destination soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que les autres règles de la zone soient respectées.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uccr 3 - ACCES ET VOIRIE

La plate-forme des voies nouvelles privées ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Cette largeur sera portée à 8 m si la voie doit desservir plus de 20 logements.

La pente des voies nouvelles privées ne pourra excéder 8%.

ARTICLE Uccr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

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

et sous réserve que la ressource en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés (électricité, téléphone).

ARTICLE Uccr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains constructibles figure au plan masse.

En outre, il peut être réalisé plus d'une construction unique sur 2 lots mitoyens figurant à ce plan masse.

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

Les équipements liés à des services publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1.50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, l'implantation des constructions en tout point du bâtiment doit respecter un recul minimal de 8 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE Uccr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

Les équipements liés à des services publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.50 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont dérogatoires aux applications de l'article 7.

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

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'une même propriété devront se tenir à une distance minimum de 3 m les unes des autres.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont dérogatoires aux applications de l'article 8.

ARTICLE Uccr 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions seront édifiées à l'intérieur des périmètres d'implantations indiqués au plan masse et qui tiennent compte des reculs de sécurité par rapport aux ruisseaux.

ARTICLE Uccr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 m.

La hauteur des bâtiments existants pourra être augmentée de 30 centimètres par rapport à la hauteur autorisée dans la zone sous réserve que ce dépassement soit nécessité par la mise en place d'une isolation permettant d'améliorer les performances thermiques du bâtiment.

ARTICLE Uccr 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction envisagée à son environnement naturel et bâti ainsi qu'à son adaptation au terrain, il lui est conseillé de se référer au cahier de recommandations architecturales concernant le secteur du Char Rond et joint au présent règlement.

L'aspect et l'adaptation au terrain des constructions devra permettre la meilleure échappée visuelle des constructions entre elles.

Des 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 de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

11.2 - Dispositions particulières

Les imitations de matériaux sont interdites.

Tous les locaux techniques ne doivent être ni apparents de l'extérieur ni en saillie des toitures. Une seule antenne parabolique sera tolérée par bâtiment, elle devra être de même ton que le matériau qui la supporte.

11.3 - Clôtures

Elles seront constituées de haies vives à essences multiples et obligatoirement implantées en mitoyenneté.

11.4 - Toitures

Les toitures monopans sont interdites (2 pans minimum). La pente de toit sera de 42% au moins et 47% au plus. Les ouvertures dans le rampant de toiture ne pourront dépasser 4% par pan de la surface de la toiture. Le sens des faitages figure au plan masse du secteur, joint au PLU. Le matériau de toiture utilisé ne doit pas être brillant. Les couleurs vives seront proscrites. Des nuances de gris et de brun seront imposées. 4% maximum de la toiture pourra être constitué par des fenêtres de toit.

11.5 - Façades

On évitera le recours à une multiplicité de matériaux en plus du bois traité.

11.6 - Remblais

Aucun remblais n'est autorisé sur une bande de 10 m par rapport à l'axe des ruisseaux du Champ des Barrières et de la Lanche des Potets.

ARTICLE Uccr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies : 1 place couverte par activité ou par logement et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Il est précisé que toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement demandée.

ARTICLE Uccr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Aucun espace boisé classé ne figure en zone Uccr.

Il est conseillé d'aménager les espaces libres. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uccr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif : non réglementé.

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser **0.22**.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Section I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article Ue 2.

Sont interdits complémentirement dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 (sauf article 9 relatif à l'emprise au sol) du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après et que le réseau d'eau potable permette d'alimenter de nouveaux branchements (annexe sanitaire) :

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- Les équipements publics
- Les équipements liés à la pratique du sport ou du loisir ouverts au public
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et assurer une bonne intégration dans le site
- Les constructions à usage de logements sociaux
- Les annexes des constructions autorisées
- Les exhaussements et affouillements de sol indispensables aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone.
- Les équipements d'infrastructure publique

Dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

Sont admis

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des zones humides,
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux,
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)
- les aménagements et équipements liés à la pratique du ski sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès:

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries:

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

La largeur des plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m sauf empêchement technique, et d'une pente maximale de 10%

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

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

Assainissement:

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou dans les exutoires naturels.

A défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales et des voies communales (rétention par puits perdu ou cuve...). La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion:

Les paraboles collectives sont prévues de préférence dès la construction et sont dissimulées par tout moyen adapté.

En outre, pour toute opération de plus de 5 logements (ou plus de 5 chambres), la parabole collective est obligatoire et les paraboles individuelles sont interdites.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Constructions et ouvrages d'intérêt général.

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

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

Généralités

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Des constructions annexes (qui sont indépendantes et non habitables), peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel. En outre, les avant-toits devront être à l'aplomb de la limite séparatrice.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtage) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 11 mètres.

La hauteur des bâtiments existants pourra être augmentée de 30 centimètres par rapport à la hauteur autorisée dans la zone sous réserve que ce dépassement soit nécessité par la mise en place d'une isolation permettant d'améliorer les performances thermiques du bâtiment.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisations du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments autorisés devront, par leurs formes, leur architecture (couleurs, matériaux), la lisibilité de leurs fonctions, s'inscrire dans le paysage gétois, marquer leur fonction dans le territoire communal et ainsi participer à l'identification des repères architecturaux qui construisent le développement urbain

Ils doivent, de plus, servir de lien entre tradition et modernité.

Pour les réhabilitations des fermes anciennes à caractère patrimonial, les prescriptions architecturales suivantes seront à respecter :

Volumes : il est institué l'obligation de conserver les volumes existants à la date d'approbation du P.L.U. à savoir : il ne sera pas admis notamment : la surélévation, la modification des pentes de toiture, l'augmentation du volume, la démolition des murs extérieurs, les balcons en saillie...

Matériaux : les matériaux utilisés en cas de réparations ou de transformations seront les mêmes que ceux existants sur l'immeuble à la date d'approbation du P.L.U. exception étant faite dans le cas d'utilisation de matériaux correspondant aux anciens usages (bois ou pierre).

Caractères : en cas de réparations ou de transformations, le caractère des ouvertures (proportions et dimensions) et des ouvrages accessoires tels que balcons, galeries, menuiseries, consoles, charpentes apparentes, sous-faces visibles de toitures, devra être conforme au caractère des éléments apparents des immeubles concernés à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

Pour les bâtiments publics, ou bâtiments d'intérêt général :

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Caractéristiques des places de stationnement :

les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions à usage d'habitation

Les bureaux sauf ceux nécessaires au fonctionnement des bâtiments industriels et artisanaux autorisés.

Les bâtiments agricoles

Les activités commerciales et artisanales ouvertes au public

Les campings, caravanings et PRL

Les stationnements des caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les aires de sport

Les parcs d'attractions ouverts au public

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre

Sont interdits complémentaires dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 (sauf article 9 relatif à l'emprise au sol) du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après et que le réseau d'eau potable permette d'alimenter de nouveaux branchements (annexe sanitaire) :

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 ;

- Bâtiments industriels et artisanaux.
- Les équipements nécessaires aux activités sportives et touristiques
- Les équipements d'infrastructure publique

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

Accès:

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 6% sur une longueur d'au moins 10 mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries:

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

- La largeur des plateformes des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m, et d'une pente maximale de 8%.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

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

Assainissement:

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

En outre, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux autres eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément au Règlement en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales (rétention par puits perdu ou cuve...). La mise en place de caniveaux de récupération en liaison du domaine public pourra être exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

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

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions annexes (qui sont indépendantes), en limite de propriété sont interdites, à l'exception des postes de transformation EDF, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site. En outre, les avant-toits devront être à l'aplomb de la limite séparatrice.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES), soit le rapport de la superficie du terrain occupée par la construction à la superficie de la parcelle est fixé à :

- 0,40 sur les parcelles d'une superficie inférieure à 2000 m²
- 0,50 sur les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m²

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 mètres, sauf impératifs techniques liés à la nature de l'activité et superstructures de faible emprise.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant au présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune

Dispositions particulières

11.1 Implantation

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

Tout talus créé doit conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits (murets successifs...).

11.2 Façades

L'usage des couleurs et des matériaux doit se faire avec simplicité, avec un maximum de trois couleurs et matériaux par bâtiment.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

L'emprise des balcons ne devra pas dépasser l'aplomb de l'avant-toit.

Chaque demande d'autorisation de construire concernant une terrasse fera l'objet d'une étude spécifique et devra justifier d'une bonne insertion dans le site.

11.3 Toitures

Les toitures doivent être à 2 pans minimum (35% maximum), sauf éléments architecturaux ponctuels.

Sont autorisés les bacs aciers avec une teinte mate en cohérence avec celles du bâtiment.

Les annexes autorisées avec toitures sont couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils s'insèrent dans le site, et ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants..

11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur hauteur ne pourra excéder 1,80m.

Elles doivent être constituées par des grilles ou grillages permettant une perméabilité visuelle.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées en fonction de la nature de l'activité, notamment pour des raisons de sécurité justifiées.

Pour les clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 1.00 m pour des raisons de sécurité.

11.5 Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales caduques, leur hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.

Dans le cadre du Permis de Construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se référera à la palette végétale annexée au rapport de présentation.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé:

Pour les établissements industriels et artisanaux :

Une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place pour 200 m² de surface industrielle et une place par 25 m² de bureau (exception faite des locaux sociaux réservés au personnel, déjà comptabilisé).

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, 20 % minimum du tènement sera réalisé en espace vert et la moitié de cette surface devra être d'un seul tenant.

Les zones de stationnement seront végétalisées et localisées de préférence dans les zones arrières et latérales des bâtiments..

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au rapport de présentation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non limité pour les activités autorisées.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU2

Sont interdits complémentaires dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

La zone étant insuffisamment équipée, son urbanisation se fera par modification du PLU et ce, conformément aux orientations particulières si rapportant.

1 - Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 (sauf article 9 relatif à l'emprise au sol) du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les équipements nécessaires aux activités sportives et touristiques

Les équipements d'infrastructure publique

La reconstruction, en cette zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

Sont admis

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des zones humides,
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux,
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)
- les aménagements et équipements liés à la pratique du ski sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie d'accès concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Généralités

L'article 6 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants non conformes et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Les débordements de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent être implantées avec un recul de :

- 5 m minimum de l'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer,
- 10 m minimum de l'axe des R.D.

Les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

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

Généralités

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions autorisées doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Des constructions annexes (qui sont indépendantes et non habitables), peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m. En outre, les avant-toits devront être à l'aplomb de la limite séparatrice.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme à l'article Uc 10.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Conforme à l'article Uc 11.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Conforme à l'article Uc 12.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sols suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, excepté celles prévues à l'article A2,
- Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie (chats, rongeurs, oiseaux, poissons),
- Les boxes à chevaux hors ceux réalisés dans le cadre des activités agricoles,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, excepté les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics,
- Les terrains de camping, de caravane et PRL, excepté ceux prévus à l'article A2,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2.

Sont interdits complémentaires dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 (sauf article 9 relatif à l'emprise au sol) du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

Sont admis

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des zones humides,
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux,
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)
- les aménagements et équipements liés à la pratique du ski sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure publique
- Les bâtiments et installations agricoles sous conditions

Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés dans le rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site :

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur ou un groupement de producteurs de matériels agricoles ou de récoltes : justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques, fonctionnels ou structurels.
- Les serres et tunnels : sous réserve de ne pas créer de nuisances excessives au voisinage.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 180 m² de surface de plancher
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 60 m² de surface de plancher
- Les campings à la ferme : limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

- Les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment)
- soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 180 m² de surface de plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- avoir la sortie de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.

Bâtiments existants

Hormis pour les bâtiments prévus au paragraphe A2-1, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

Réhabilitation, dans le volume, sans extensions et sans limitation de surface de plancher des bâtiments d'habitations agricoles s'ils sont à plus de 100 m des exploitations pérennes et sous réserve qu'elles satisfassent aux articles 3, 4 et 12.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les aires de stationnement publiques, sous réserve d'être limitées à 50 m² et réalisées en matériaux perméables.

Divers

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

Clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier:

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès:

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries:

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

- La largeur des plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m sauf empêchement technique, et d'une pente maximale de 10%

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

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

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau par une source privée est autorisée :

Pour les constructions à usage uni-familial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de l'ARS.

Pour les constructions à usage collectif alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

La déclaration de l'alimentation privée ou l'obtention de l'autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau doivent être effective avant dépôt du permis de construire.

Dans tous les cas de figure, l'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement:

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

En l'absence de réseau, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

Eaux pluviales: les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou dans les exutoires naturels.

A défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales et des voies communales (rétention par puits perdu ou cuve...).

Energies et télécommunications:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Généralités

L'article 6 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extension de bâtiments existants et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Les débordements de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions devront respecter un recul de :

- 5 m minimum de l'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer,

- 18 m minimum de l'axe des R.D. classées en catégorie structurante,
- 35 m minimum de l'axe de la R.D. 902, classée à grande circulation.

Les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul devra permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

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

Généralités

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m

Des constructions annexes (qui sont indépendantes et non habitables), peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyenne ne dépasse pas 10 m. En outre, les avant-toits devront être à l'aplomb de la limite séparatrice.

Non limité pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des construction n'est pas limitée.

Pour les logements autorisés dans la zone, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtage) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser : 9 mètres (identique à Uc).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, au règles figurant au présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant agricole du CAUE de Haute-Savoie.

- Pour les logements autorisés dans la zone, on se référera à l'article Uc11.

Dispositions particulières

11.1 Implantation

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 1,20 m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits (terrasses successives...).

11.2 Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.

Les teintes blanches et vives sont interdites. Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui doivent être de ton sable ou pierre du pays.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

L'emprise des balcons ne devra pas dépasser l'aplomb de l'avant-toit.

Chaque demande d'autorisation de construire concernant une terrasse fera l'objet d'une étude spécifique et devra justifier d'une bonne insertion dans le site.

11.3 Toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, leurs pentes, identiques, seront comprises entre 20 % et 55%.

Les couvertures métalliques doivent être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes (brun ou gris moyen).

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les débords de toits ne pourront être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les croupes en proportions harmonieuses sont autorisées, elles auront la même pente que la toiture principale.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause leur hauteur ne doit pas excéder de 1,60 m.

Elles doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement et ce, y compris pour les logements autorisés dans la zone.

11.5 Végétaux

Les plantations d'arbres ou d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

La hauteur des haies végétales en limite de propriété ne pourra excéder 1,60 mètre.

Pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se référera à la palette végétale annexée au rapport de présentation.

Pour les réhabilitations des fermes anciennes à caractère patrimonial, les prescriptions architecturales suivantes seront à respecter :

Volumes : il est institué l'obligation de conserver les volumes existants à la date d'approbation du P.L.U. à savoir : il ne sera pas admis notamment : la surélévation, la modification des pentes de toiture, l'augmentation du volume, la démolition des murs extérieurs, les balcons en saillie...

Matériaux : les matériaux utilisés en cas de réparations ou de transformations seront les mêmes que ceux existants sur l'immeuble à la date d'approbation du P.L.U. exception étant faite dans le cas d'utilisation de matériaux correspondant aux anciens usages (bois ou pierre).

Caractères : en cas de réparations ou de transformations, le caractère des ouvertures (proportions et dimensions) et des ouvrages accessoires tels que balcons, galeries, menuiseries, consoles, charpentes apparentes, sous-faces visibles de toitures, devra être conforme au caractère des éléments apparents des immeubles concernés à la date d'approbation du P.L.U.

Les garages seront incorporés dans le volume existant. L'aménagement des annexes existantes sur le même tènement en garage doit être justifié par le manque de stationnement à l'intérieur des fermes et/ou dans l'incapacité de réaliser les places de stationnement dans le volume ou la mise en péril du caractère architectural du bâtiment.

Chalets d'alpage

- La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage,
- Les extensions limitées des chalets d'alpage existants lorsque sa destination est liée à une activité professionnelle et saisonnière,

Sont autorisés sous respect des conditions suivantes :

- Qu'un arrêté préfectoral autorise les travaux après avis de la commission départementale des Sites,
- Que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les logements on se référera aux règles de l'article Uc 12 correspondant.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Pour les logements on se référera aux règles de l'article Uc 13 correspondant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

avec les sous secteurs N1, Na, Nb, Nc, Nh, Ng, Np, Ne, Nr/Nra,bc,d,e et Ns,

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En zone N : est interdit toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article N 2.
- Dans le sous secteur Na (zones pouvant accueillir l'activité agricole) : est interdit tout ce qui ne concerne pas les équipements liés à l'activité agricole, les activités commerciales (sous les conditions définies à l'article N2), les équipements d'infrastructure publique et les équipements liés à la pratique du sport et des loisirs.
- Dans le sous secteur Nb (zones identifiant les secteurs de concessions de restaurants d'altitude) : sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non décrites à l'article N-2
- Dans le sous secteur Nc (zone d'accueil pour le camping) : est interdit tout ce qui ne concerne pas les équipements liés au fonctionnement des camping et les équipements d'infrastructure publique.
- Dans le sous-secteur Ns (zones sensibles) : sont interdites toutes interventions sur les milieux et les biotops qui participent à l'équilibre environnemental, seules les pistes de ski existantes à la date d'approbation du PLU pourront être maintenues et les travaux de confortement rendus nécessaires pour leur maintenance, doivent l'être de façon sensible.
- Dans le sous-secteur Nh (zones humides) : sont interdites toutes interventions qui n'associeraient pas à sa réalisation des mesures compensatrices permettant de maintenir les équilibres généraux de gestion des zones humides
- Dans le sous-secteur Ng (golf) : est interdit tout ce qui ne concerne pas les équipements liés au fonctionnement du golf, de la pratique des sports et des loisirs, les activités commerciales (sous les conditions définies à l'article N2) et les équipements d'infrastructure publique.
- Dans le sous-secteur Np (zones paysagère) : sont interdites toutes les interventions qui iraient à l'encontre du caractère paysager du site.
- Dans le sous-secteur Nr/Nra,b,c,d,e (récepteur de COS), sont interdites les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans les dispositions applicables à la zone Uc.
- Dans le sous-secteur Ne (émetteur de COS) est interdite toute construction n'entrant pas dans le cadre des dispositions décrites à l'article N-2
- Dans le sous-secteur N1 (les Chavannes) est interdite toute construction n'entrant pas dans le cadre des dispositions décrites à l'article N-2 Les aménagements autorisés ne pourront être réalisés qu'à l'intérieur des volumes existants sans extension.

Sont interdits complémentaires dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

- Toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 (sauf article 9 relatif à l'emprise au sol) du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique :

Sont admis

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des zones humides,
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux,
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)
- les aménagements et équipements liés à la pratique du ski sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone

Dans les secteurs réservés aux remontées mécaniques, est admis :

- L'établissement de servitudes nécessaires au survol des parcelles par les remontées mécaniques du domaine skiable.

Dans les secteurs réservés au domaine skiable, est admis :

- L'établissement de servitudes destinées à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin.

2 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation sont seules admises les occupations et utilisations ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N, excepté en sous-secteurs Ns, Nh et Np :

- Les équipements publics nécessaires aux activités sportives et touristiques
- Les équipements d'infrastructure publique
- Les équipements publics
- Les coupes et abattages d'arbres
- Les défrichements exceptés dans les espaces boisés classés L 130-1
- Les travaux modificatifs et les extensions des bâtiments agricoles existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, pour assurer une bonne insertion dans le site.
- Les aménagements liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut-être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction, en cette zone, des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévue dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les annexes (garages, abris à outils de jardin ou à bois, piscines, boxes pour chevaux) des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée. Leur surface de plancher ou emprise au sol cumulée ne pourra excéder 30 m². La surface de plancher autorisée n'intègre pas les piscines si elles sont couvertes.

La réhabilitation, dans le volume, sans extensions et sans limitation de surface de plancher des bâtiments agricoles dont la sauvegarde est souhaitable s'ils sont à plus de 100 m des exploitations pérennes et sous réserve qu'elles satisfassent aux articles 3, 4 et 12.

La réhabilitation, dans le volume, sans extensions et sans limitation de surface de plancher des bâtiments d'hébergement (anciennes colonies) s'ils sont à plus de 100 m des exploitations pérennes et sous réserve qu'elles satisfassent aux articles 3, 4 et 12.

Est autorisé la substitution de matériaux sous réserve de la remise en état du site et autorisation de la DRIRE.

En plus de celles autorisées en zone N, dans le sous-secteur Na (agricole) :

- Les bâtiments et installations agricoles sous conditions

les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés dans le rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site :

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur ou un groupement de producteurs de matériels agricoles ou de récoltes : justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques, fonctionnels ou structurels.
- Les serres et tunnels : sous réserve de ne pas créer de nuisances excessives au voisinage.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 180 m² de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 60 m² de surface de plancher.
- Les campings à la ferme : limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,

- être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,

- soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment)

- soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 180 m² de surface de plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- avoir la sortie de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.

- Les activités commerciales.

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à usage commercial dans la limite de 5%, en une fois après la date d'arrêt de la modification n°1 du PLU. Cette extension ne sera autorisée que si la surface de plancher totale des bâtiments après extension n'excède pas 299 m².

En plus de celles autorisées en zone N, dans le sous-secteur Nb (restaurants d'altitude) :

Seuls sont autorisés les restaurants d'altitude. La surface de plancher totale des bâtiments ne pourra excéder de 299 m².

En plus de celles autorisées en zone N, dans le sous-secteur N1 (les Chavannes) :

- Les hôtels et restaurant sous les conditions suivantes : Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou création dans un volume bâti existant, et ce, à la date d'approbation du PLU.

En plus de celles autorisées en zone N, dans le sous-secteur Ng (golf) :

- Les aménagements liés à l'activité du golf.
- Les activités commerciales. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à usage commercial dans la limite de 5%, en une fois après la date d'arrêt de la modification n°1 du PLU. Cette extension ne sera autorisée que si la surface de plancher totale des bâtiments après extension n'excède pas 299 m².
- Les équipements nécessaires aux activités sportives et touristiques
- Les équipements d'infrastructure publique
- Les annexes des bâtiments autorisés
- Les annexes des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée.

Dans le sous-secteur Nr/Nra,b,c,d,e (récepteur de COS)

- Se référer aux dispositions de la zone Uc. En outre, dans les secteurs Nra,b,c,d,e l'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions suivantes :
 - o toute opération d'aménagement ou de construction devra concerner l'ensemble de la zone (opération d'aménagement d'ensemble). L'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement. Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation aux équipements publics pourra être demandée aux aménageurs.
 - o Le transfert de COS aura été effectué sur l'ensemble de la zone.
- les travaux de confortement des pistes de ski existantes et de création de pistes complémentaires rendus nécessaires doivent l'être de façon sensible

En plus de celles autorisées en zone N, dans le sous-secteur Ne (émetteur de COS) :

- Les équipements nécessaires aux activités sportives et touristiques
- Les équipements d'infrastructure publique
- Les annexes des bâtiments autorisés
- Les annexes des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée.
- Les extensions inférieures à 15% de la surface de plancher du bâti existant, en une fois après la date d'arrêt de la modification n°1 du PLU.

En plus de celles autorisées en zone N, dans le sous-secteur Nc (camping) :

- Les aménagements liés à l'activité du camping.
- Les équipements nécessaires aux activités autorisées
- Les équipements d'infrastructure publique
- Les annexes des bâtiments autorisés
- Les annexes des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet pour les sous-secteurs Ns, Nb, Nh et Np

Pour les sous-secteurs Nr/Nra,b,c,d,e les dispositions applicables sont celles de la zone Uc.

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie d'accès concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Pour toute les autres zones N, les constructions devront respecter un recul de :

- 5 m minimum de l'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer,
- 18 m minimum de l'axe des R.D. classées en catégorie structurante,
- 35 m minimum de l'axe de la R.D. 902, classée à grande circulation.

Implantation conforme au schéma d'orientation particulière pour les zones Nra,b,c,d,e

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet pour les sous-secteurs Ns, Nh et Np

Eau potable:

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

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau par une source privée est autorisée dans les secteurs N, Na, Nb, Ne et N1.

Pour les constructions à usage uni-familial alimentées en eau à partir d'un d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de l'ARS.

Pour les constructions à usage collectif alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

La déclaration de l'alimentation privée ou l'obtention de l'autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau doivent être effective avant dépôt du permis de construire.

Dans tous les cas de figure, l'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement:

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

En l'absence de réseau, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou dans les exutoires naturels

A défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales et des voies communales (rétention par puits perdus ou cuve...).

Energies et télécommunications:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés. En outre, pour toute opération de plus de 5 logements (ou plus de 5 chambres), la parabole collective est obligatoire et les paraboles individuelles sont interdites.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet pour les sous secteurs Ns, Nb, Nh et Np

L'article 5 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain sauf en sous-secteur Nr/Nra,b,c,d,e ou, compte tenu de l'ensemble paysager dans lequel s'insèrent les poches Nr/Nra,b,c,d,e, du contexte naturel en présence, et des choix de qualité de vie retenus, pour qu'une parcelle soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 700 m² et avoir une configuration permettant d'y inscrire un cercle de 16 m de diamètre.

Pour les parcelles supérieures ou égales à 700m² partiellement déclassées en N par le PPR (zone rouge), ces dernières pourront être constructibles si la surface classée en Nr/Nra,b,c,d,e est au moins égale à 500m² et avoir une configuration permettant d'y inscrire un cercle de 16 m de diamètre.

En cas d'aménagement ou d'extension de la surface de plancher de bâtiments existants, le présent article ne sera pas pris en compte.

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

Sans objet pour les sous secteurs Ns, Nh et Np

Généralités

L'article 6 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être dérogé à l'article 6 dans le cadre d'extensions de bâtiments existants non conformes et ce, si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble, cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

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

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, pour les sous-secteurs Nr/Nra,b,c,d,e et Nb, les constructions devront respecter un recul de :

- 8 m minimum de l'axe de la voirie et 5 m minimum de l'axe de la voirie en secteur Nb.

-10 m minimum de l'axe des R.D.

Implantation conforme au schéma d'orientation particulière pour les zones Nra,b,c,d,e

Les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul devra permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

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

Sans objet pour le sous-secteurs Ns, Nb, Nh et Np

Généralités

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent respecter un recul minimum de 0,50 m.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Implantation

Sauf contraintes spécifiques spécifiées par le PPR, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Des constructions annexes (qui sont indépendantes et non habitables), peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m. En outre, les avant-toits devront être à l'aplomb de la limite séparatrice.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont dérogatoires aux applications de l'article 7.

Implantation conforme au schéma d'orientation particulière pour les zones Nra,b,c,d,e

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet pour le sous-secteurs Ns, Nb, Nh et Np

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'une même propriété devront se tenir à une distance minimum de 3 m les uns des autres.

Les servitudes de cour commune (accordées devant notaire ou par voie judiciaire) sont dérogatoires aux applications de l'article 8.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Pour le sous-secteur Nr/Nra,b,c,d,e, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 20%

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet pour le sous-secteur Ns, Nh et Np

L'article 10 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtage) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Elle ne pourra excéder 7m en sous-secteur Nb et pour les constructions à usage d'artisanat (y compris avec logement de fonction intégré à ces constructions)

La hauteur des bâtiments existants pourra être augmentée de 30 centimètres par rapport à la hauteur autorisée dans la zone sous réserve que ce dépassement soit nécessité par la mise en place d'une isolation permettant d'améliorer les performances thermiques du bâtiment.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet pour le sous-secteur Ns, Nh et Np

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, aux règles figurant au présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune

Dispositions particulières

11.1 Implantation

Toute opération sur un même tènement comprenant deux constructions et plus devra présenter une diversité architecturale et urbaine des constructions. La reproduction à l'identique d'un modèle architectural ne sera pas accepté.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 1,20m ces deux éléments n'étant pas cumulables. Tout talus créé devra conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les rampes d'accès aux sous-sols de 5 mètres de large sont autorisées sans limitation de déblais.

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits (traitement par terrasses successives).

En sous-secteurs Ng un soin particulier devra être apporté quant à la volumétrie, l'implantation et l'aspect des constructions afin de ne pas porter atteinte au caractère agreste des lieux.

Pour les annexes et extensions autorisées on se référera à l'article 11 de la zone Uc.

11.2 Façades

Pour les sous-secteurs Nr/Nra,b,c,d,e et Nb se reporter à Uc 11.2

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

L'emprise des balcons ne devra pas dépasser l'aplomb de l'avant-toit.

Chaque demande d'autorisation de construire concernant une terrasse fera l'objet d'une étude spécifique et devra justifier d'une bonne insertion dans le site.

11.3 Toitures

Pour les sous-secteurs Nr/Nra,b,c,d,e et Nb se reporter à Uc 11.3

Pour les constructions à usage agricole, les toitures seront à deux pans, leurs pentes, identiques, ne seront pas inférieure à comprises entre 20 % et 55%. Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes (brun ou gris moyen).

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les toits réalisés auront des débords qui ne pourront être inférieurs à 1,20 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord de toit disproportionné.

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée, elles auront la même pente que la toiture principale.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés, leur superficie ne peut dépasser 4 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées.

11.4 Clôtures

Pour les sous-secteur Nr/Nra,b,c,d,e et Ne se reporter à Uc 11.4

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause leur hauteur maximale de 1,20 m, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement, avec les conditions suivantes :

- être démontables sur les pistes de ski,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnées.

Pour les installations reconnues particulières (équipements sportifs spécifiques) la hauteur des clôtures n'est pas limitée, elles seront constituées d'un grillage ou d'un filet.

11.5 Végétaux

Pour le sous-secteur Nr/Nra,b,c,d,e se reporter à Uc 11.5

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

La hauteur des haies végétales en limite de propriété ne pourra excéder 1,60 mètre.

Pour les réhabilitations des fermes anciennes à caractère patrimonial, les prescriptions architecturales suivantes seront à respecter :

Volumes : il est institué l'obligation de conserver les volumes existants à la date d'approbation du P.L.U. à savoir : il ne sera pas admis notamment : la surélévation, la modification des pentes de toiture, l'augmentation du volume, la démolition des murs extérieurs, les balcons en saillie...

Matériaux : les matériaux utilisés en cas de réparations ou de transformations seront les mêmes que ceux existants sur l'immeuble à la date de l'approbation du P.L.U. exception étant faite dans le cas d'utilisation de matériaux correspondant aux anciens usages (bois ou pierre).

Caractères : en cas de réparations ou de transformations, le caractère des ouvertures (proportions et dimensions) et des ouvrages accessoires tels que balcons, galeries, menuiseries, consoles, charpentes apparentes, sous faces visibles de toitures, devra être conforme au caractère des éléments apparents des immeubles concernés à la date d'approbation du P.L.U.

Les garages seront incorporés dans le volume existant. L'aménagement des annexes existantes sur le même tènement en garage doit être justifié par le manque de stationnement à l'intérieur des fermes et/ou dans l'incapacité de réaliser les places de stationnement dans le volume ou la mise en péril du caractère architectural du bâtiment.

Chalets d'alpage

- La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage,
- Les extensions limitées des chalets d'alpage existants lorsque sa destination est liée à une activité professionnelle et saisonnière,

Sont autorisés sous respect des conditions suivantes :

- Qu'un arrêté préfectoral autorise les travaux après avis de la commission départementale des Sites,
- Que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet pour les sous-secteurs Ns, Nh, Nb, et Np.

Pour les sous-secteurs Nc, Ng, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques ou chemins d'accès ou de promenade.

Pour les constructions autorisées dans le sous-secteur Na, on se référera aux règles de l'article A12.

Pour les constructions autorisées dans les sous-secteurs N1, Ne et Nr/Nra,b,c,d,e, on se référera aux règles de l'article Uc 12.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

Pour les sous-secteurs Nr/Nra,b,c,d,e, on se référera aux dispositions de l'article Uc 13

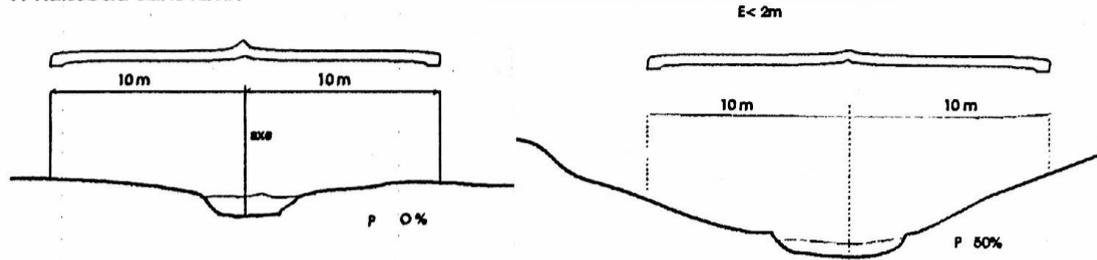
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

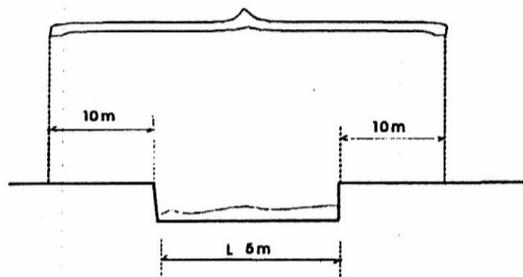
Pour les équipements publics et d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics : non réglementé.

Non réglementé

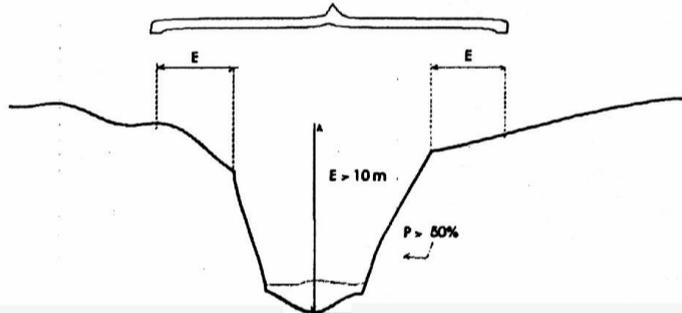
Cas n 1: Ruisseau sans ravin



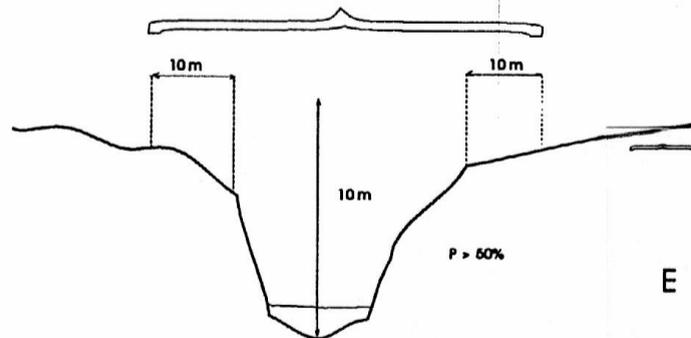
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Ni construction ni remblais sans avis des services de l'Etat concernés

E : Encaissement du cours d'eau par rapport au niveau des terrains naturels

P : Pente moyenne