

Département de la SAVOIE

Commune de St Pierre d'Entremont



Règlement du Plan Local D'urbanisme

- Titre I -

Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Pierre d'Entremont (73).

Le règlement est accompagné :

- D'un plan au 1/5000 couvrant l'ensemble de la commune (3.1.0)
- D'un plan au 1/2500 couvrant la partie Nord de la commune (3.1.1)
- D'un plan au 1/2500 couvrant la partie Sud de la commune (chef-lieu) (3.1.2)
- D'un plan d'indexation en « z » : P.I.Z. traitant des risques naturels (3.1.3)

Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres textes législatifs et réglementaires relatifs à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - o Les espaces naturels sensibles (L et R142)
 - o Le droit de préemption urbain (L210, L et R211, 213)
 - o Les monuments historiques (L421, 430, R421.38, 430.26, 430.27)
 - o Le sursis à statuer (L.111.9, L.111.10)
 - o La salubrité ou la sécurité publique (R.111.2)
 - o La desserte par des voies publiques ou privées (R111.4)
 - o L'environnement (R111.14.2)
 - o L'aspect des constructions (R111.21)
 - o Postes de transformation de courant électrique, de gaz (R332.16)
 - o Le Bruit (R111.3.1)
 - o L'eau potable et l'assainissement (R111.8)
- Les règlements des lotissements de moins de 10 ans approuvés

(À noter qu'à compter du 08/01/1988, en application des articles L315.2.1 et R315.44.1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans).

- Le Livre V du Code du Patrimoine et notamment son titre II relatif à l'archéologie préventive ainsi que l'article L531.14 concernant les découvertes fortuites.
- La loi Montagne du 9 janvier 1985 pour la partie du territoire communal
- La loi du 22 septembre 1987 relative à la prévention des risques majeurs
- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992
- La loi sur les paysages du 8 janvier 1993 et du 9 février 1994
- La loi sur le Bruit du 31 décembre 1992, du décret du 9 janvier 1995
- La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 février 1995
- La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- Loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005

Article 3 - Division du territoire en Zones

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés au plan

1. Les zones urbaines dites « zones U »

A - Secteurs indicés

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ainsi que les secteurs repérés dans le schéma directeur d'assainissement et la carte d'aptitude des sols dans lesquels les filières d'assainissement individuels sont autorisées.

On distingue les secteurs suivants :

Secteur UA : définissant des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens (centres anciens, bourgs, villages, hameaux, ...) de la commune et à recevoir de l'habitat (s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre) ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

On distingue un sous-secteur UAgi repérant les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations au sens de la loi urbanisme et habitat, concernés par un assainissement individuel, sous-secteurs autour desquels l'urbanisation est possible.

Secteur UC : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat dense, collectif, intermédiaire, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UD : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense, jumelé ou individuel, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UE : définissant des secteurs destinés à recevoir des activités économiques, artisanales, commerciales ou techniques et les équipements qui y sont liés.

Ces secteurs font l'objet des articles du **Titre II**.

B- Indices

Chaque secteur peut être divisé en sous-secteurs portant l'indice

I : sous secteur d'assainissement individuel, conforme aux réglementations en vigueur et au schéma directeur d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du P.L.U..

Z : sous secteur soumis en tout ou partie à des risques naturels

ZF : sous secteur bâti soumis à de forts risques naturels d'après le Plan d'Indexation en « z ». Aucune nouvelle constructibilité n'est autorisée. L'ensemble de l'étude de P.I.Z. étant placé en annexe du rapport de présentation du P.L.U.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue les secteurs suivants :

Secteur AU (strict) : définissant des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (selon que

l'économie générale du P.L.U. est remise en cause ou non), ainsi qu'à l'aménée des voiries et des réseaux à proximité immédiate de la zone AU.

Secteur AU indicé (D) : définissant des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et doivent être conformes aux règles édictées par le règlement.

Conditions d'ouverture des zones AU indicées :

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble compatible avec le mode opératoire suivant :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ouvrable globalement.

Ces secteurs font l'objet des articles du titre III.

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel biologique ou naturel et correspondant à des anciennes terres agricoles, où demeure l'enjeu de préservation d'espaces ouverts et accessibles.

On distingue les secteurs suivants :

Secteur As : définissant des secteurs à enjeu paysager sans aucune constructibilité.

On distingue des constructions existantes repérées au document graphique par une étoile correspondant à des bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination sont autorisés uniquement dans le volume existant.

Pour les constructions repérées par une étoile, tout changement de destination, réhabilitation et aménagement est lié à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Ces secteurs font l'objet des articles du titre IV.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » :

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue les secteurs suivants :

Secteur N_p : définissant les secteurs de protection des captages

Secteur N_u : définissant des secteurs bâtis isolés, où seule l'évolution du bâti existant peut être autorisée (aménagement, réhabilitation, extension du bâti avec ou sans changement de destination) et où toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Secteur N_T : définissant les secteurs destinés à recevoir des aménagements touristiques et de loisirs.

Chaque secteur peut être divisé en sous-secteur portant l'indice :

Z : sous secteur soumis en tout ou partie à des risques naturels

P : périmètre de protection de captages

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre V

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- **Des emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux opérations destinées à l'habitat social, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
Ces emplacements réservés font l'objet d'une liste détaillée sous forme d'un tableau présenté en marge du plan de zonage et au niveau des annexes. Il indique la localisation, la destination, le bénéficiaire et la superficie des différents emplacements réservés.
- **Des espaces boisés classés (E.B.C.)** : ils sont représentés par des cercles inscrits dans un quadrillage, ils repèrent les espaces boisés significatifs à conserver et à protéger.
- **Des constructions existantes repérées au document graphique par une étoile** correspondant à des bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination sont autorisés uniquement dans le volume existant. Pour les constructions repérées par une étoile, tout changement de destination, réhabilitation et aménagement est lié à la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
- Des exploitations agricoles repérées au document graphique par une « maison »

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 5 - Installations d'intérêt général

Dans le cas d'un programme et d'une opération d'aménagement d'ensemble, les installations et les ouvrages techniques ou nécessaires aux services et aux équipements d'intérêt général (tels que les postes de transformations EDF, etc....) devront être intégrés dans la construction ou inscrits dans l'environnement et le paysage par un traitement approprié.

Toutes les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrage de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.... devront s'inscrire au mieux dans leur environnement par une implantation et un traitement approprié.

Article 6 - Risques d'origine naturelle

Les documents graphiques font apparaître des sous-secteurs indicés « z » ou « zF » signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle (chutes de pierres, coulées de boue, inondations...).

Le plan d'indexation en Z (PIZ), document graphique sur les risques naturels, fait apparaître les secteurs où sont interdites ou soumises à des conditions spéciales ou à des prescriptions, les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

Le zonage du P.I.Z. fait partie intégrante des documents graphiques (document 3.1.3).

Les prescriptions du PIZ sont annexées au règlement et l'ensemble de l'étude P.I.Z. figure en annexe du rapport de présentation du PLU.

Article 7 - Construction d'intérêt architectural ou patrimonial

Les constructions repérées au plan de zonage du P.L.U. par une étoile * correspondant à des bâtiments existants remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels les extensions hors du volume initial sont interdites.

La réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination sont autorisés uniquement dans le volume existant.

Pour les constructions repérées par une étoile, tout changement de destination, réhabilitation et aménagement est lié à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Article 8 - Clôtures, installations et travaux divers

L'édification des clôtures est soumise à déclaration et autorisation préalable (L441-2 et R441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux définis à l'article R442.2 ainsi que les travaux ayant pour effet de détruire des éléments du paysage sont soumis à déclaration et à autorisation préalable (art L442-2 et R442-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Article 9 - Défrichage

Les demandes de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article 10 - Protection des ressources en eau

Des espaces soumis à des dispositions liées aux captages d'eau potable (périmètres immédiats et rapprochés) sont repérés sous forme d'un zonage hachuré.

Pour être autorisées, les constructions, ouvrages ou installations doivent respecter les dispositions de la loi sur l'eau n°92.3 du 03/01/1992 et du décret n°93.742 du 29 mars 1993.

Article 12 - Réciprocité des reculs autour des sièges d'exploitation agricole

L'article L.111.3 du Code Rural précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces dernières à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

À partir du 1^{er} janvier 2006, les dispositions de la « loi relative au développement des territoires ruraux » s'appliquent.

- Titre II -

Dispositions applicables aux zones urbaines

<< U >>

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DES SECTEURS UA

Les secteurs UA sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements publics, activités ou services compatibles avec cette destination.

Afin de répondre à cet objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans ces secteurs.

On distingue les sous-secteurs suivants :

- UAz : concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle
- UAZF : concerné en tout ou partie par un risque fort d'origine naturelle
- UAI : repérant les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations au sens de la loi urbanisme et habitat, concernés par un assainissement individuel. Sous-secteurs autour desquels l'urbanisation est possible.

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
3. Le stationnement de caravanes isolées
4. Les terrains de camping et de caravanage
5. Les habitations légères de loisirs et les abris de jardins
6. Les constructions à usage agricole
7. Les bâtiments industriels
8. Les bâtiments commerciaux et établissements artisanaux de type Installation Classée Pour l'Environnement soumis à autorisation
9. Les entrepôts et dépôts de toute nature non clos et non couverts

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

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

1. Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal (en dehors de greniers cartusiens).
2. Les annexes isolées en cas de contrainte d'ordre technique ou topographique ne permettant pas la réalisation telle que définie dans l'alinéa précédent (cf UA 7.2)
3. L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
4. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
5. L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination uniquement dans le

volume initial sans extension des constructions repérées par une étoile au document graphique est autorisé sous condition de la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

6. La reconstruction après sinistre
7. La reconstruction en cas d'amélioration de la situation existante (sécurité...), hormis par les constructions repérées par une étoile
8. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
9. La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien (en particulier pour les constructions repérées par une étoile), sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.
10. Les constructions en toiture terrasse sont autorisées uniquement en élément de jonction de petite dimension, entre 2 corps de bâtiment.
11. En sous-secteur UA_i repérant les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations au sens de la loi urbanisme et habitat, toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
12. Dans les secteurs indicés « Z », soumis à des risques naturels, ou « ZF » repérant particulièrement des secteurs bâtis soumis à des risques forts, les occupations et utilisations du sol admis devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan (document 3.1.3).
13. Les constructions ayant les caractéristiques des "greniers cartusiens traditionnels" de Chartreuse situées à proximité immédiate d'une habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1. Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel de l'article R111-5 du CU :

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

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

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement du chef-lieu, des cheminements piétons peuvent être imposés.

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

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Si assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

À dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

En l'absence du réseau, dans les secteurs indicés « i » :

Il est admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, conforme à la réglementation en vigueur et selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement (cf. filières et surfaces dans annexes sanitaires)

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surface important pour soulager les réseaux.

Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :

En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

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

4. Électricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

5. Sécurité incendie

Toute construction est subordonnée à l'existence d'un réseau conforme à la réglementation en vigueur.

Article UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome (UAi), conforme au schéma directeur d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du P.L.U. et aux réglementations en vigueur.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue dans les secteurs où ces dispositions préexistent

1. Généralités

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

2. Implantation

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, la construction à l'alignement, pourra être imposée si la construction projetée s'insère dans le tissu dense du village, selon le principe et l'implantation des bâtiments voisins, si elle n'aggrave, pas par sa situation, la sécurité et la circulation.

Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal

Dans les secteurs denses où l'ordre continu ou semi continu préexiste, celui-ci doit être maintenu.

Les constructions devront s'implanter selon l'ordre et les dispositions d'implantation constatées sur les bâtiments jouxtant l'opération, en particulier le long des voies (à l'alignement existant), ou entre eux.



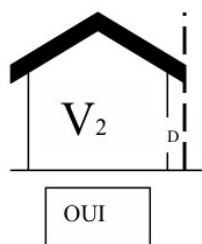
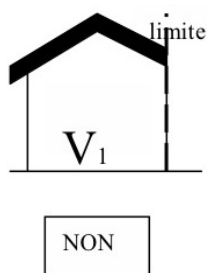
Cet ordre peut toutefois être interrompu pour des motifs de sécurité publique.

2. Annexes

Les mêmes règles d'implantation que celles relatives au bâtiment principal s'appliquent. Seules les piscines devront être établies à 4 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

En dehors des greniers cartusiens qui peuvent être séparés de la construction principale, mais sur le même tènement foncier, les annexes seront traitées, soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal, sauf, en cas d'habitation existante, si des motifs techniques ou pratiques rendent ces dispositions irréalisables ou entraînent une impossibilité d'usage.

Dans ce cas et pour une implantation en limite : afin de préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



V2 : il s'agit du volume défini par la toiture
D mini = 0.70 m

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le respect des dispositions présentées à l'article précédent, les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article U A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En nombre de niveaux, la hauteur des constructions est limitée à R+1 + combles, exceptée pour les aménagements dans le volume existant. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics et équipements d'intérêt général.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant et après travaux.

Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20 %, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 20 m. La hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Des adaptations peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales.

Des adaptations peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment.

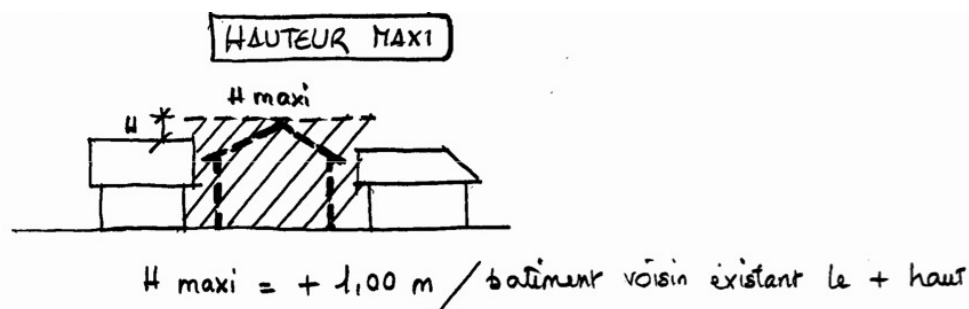
En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

En cas d'aménagement dans l'existant, la hauteur du bâtiment, même si celui-ci est construit sur la limite, devra respecter l'alinéa 1.

Pour les annexes établies en limite séparative, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à 3 m. Au-delà de l'aplomb de la limite séparative, la hauteur hors tout ne peut excéder 4,50 m.

Bâtiment principal :

Les hauteurs à l'égout de toiture et hauteurs maximales des constructions ne doivent pas dépasser de plus d'1 m les hauteurs correspondantes des bâtiments voisins, constatées et mesurées sur les bâtiments jouxtant l'opération (mitoyens ou édifiés sur les parcelles contiguës). (Cf. croquis suivant).



Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour information : Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du P.L.U.

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Le document graphique (plan de zonage) du P.L.U. présente un périmètre de protection où tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire par une expression simple y compris dans les détails, bien intégrée dans les lieux environnants et préservant l'identité locale :

Les constructions d'aspect rondins ou d'une architecture étrangère à l'architecture chartrousine sont interdites.

En site ancien, les constructions nouvelles devront présenter les mêmes caractéristiques de toiture, percements et revêtements de façade que les constructions traditionnelles existantes.

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

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que les réverbérations et les couleurs trop vives ou inhabituelles.

Façades

• Aspect :

Quels que soient les matériaux utilisés, la composition des façades devra être simple et structurée :

Les enduits "à pierre vue" sont préconisés.

Dans les autres cas, les parties en maçonnerie doivent être traitées en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), gratté ou frotté fin et présentant des couleurs en référence à l'usage local.

Dans les villages et hameaux, elles présenteront obligatoirement un soubassement maçonné identique à la pratique locale

Dans le bâti ancien, on conservera au maximum les dimensions et les proportions des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures devront être plus hautes que larges ; pour la restauration des maisons de pierre ; les linteaux cintrés sont interdits. En cas d'enduit d'encadrement, on préférera les encadrements d'ouverture peints ou en enduit frotté fin de couleur sobre (ex : ton pierre, gris clair, gris colorés, teintes pastel...).

En cas de réhabilitation ou restauration, les murs de pierre devront être conservés, restaurés ou enduits selon la tradition locale.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.

Dans les ensembles d'habitations composées de constructions récentes (non traditionnelles), on privilégiera l'harmonisation des façades avec l'existant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.

• **Bardages :**

Les bardages d'aspect bois sont autorisés dans les sites où les constructions présentent cette caractéristique. Sa proportion dans les façades devra tenir compte des façades des constructions traditionnelles et/ou voisines. Par ailleurs, le bardage libre de sens de pose pourra être utilisé s'il respecte la composition en strate (maçonnerie en partie inférieure, bardage au-dessus) conformément à la tradition locale en référence aux granges. Si la construction s'apparente à une habitation cartusienne traditionnelle, le bardage est interdit.

• **Couleurs :**

Quels que soient les matériaux utilisés, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs utilisées se référeront au nuancier placé en mairie. Le bois devra être utilisé dans sa teinte naturelle : les teintes ébène, acajou et pin d'orégon sont interdites.

Menuiseries

• **Aspect :**

Les fermetures seront d'aspect bois, ainsi que les portes de garage et de service. Les volets avec barres et écharpes en « z » sont interdits.

Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée.

• **Couleurs :**

Sont interdites les teintes suivantes : le blanc et les couleurs vives ou primaires, les teintes ébène, acajou, pin d'orégon et les couleurs vives ou primaires.

Les menuiseries (volets, balcons...) et embrasures situées dans un bardage seront de même couleur que ce dernier.

Toitures

• **Aspect et couleurs :**

Ne sont autorisés que les matériaux d'aspect ardoise ou tuile plate, sous forme de petits éléments totalement plats, dans les tons gris foncé ou d'aspect terre cuite, selon la dominante locale de matériaux et de couleur.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes dans l'ensemble bâti où s'insère la construction. L'unité de chaque quartier doit prévaloir sur les expressions individuelles.

Les tuiles à rabat sont interdites.

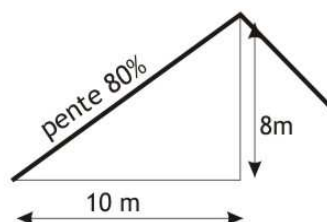
Les matériaux ondulés sont interdits.

• **Volumétrie et pentes :**

Elles seront à deux pans minimum et auront une pente égale à la moyenne des toitures des constructions traditionnelles voisines avec un minimum de 80%.

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 80%



Une brisure de pente (selon la tradition locale) pourra être réalisée.

En cas d'extension du bâti existant, elles pourront être à un pan, en prolongement de la toiture

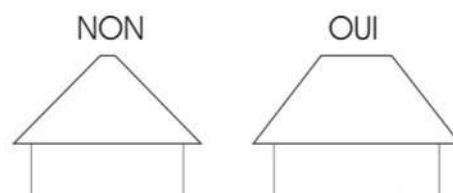
existante, si elles ne dénaturent pas le volume principal.

• **Capteurs solaires :**

Les panneaux solaires intégrés au pan de toiture sont autorisés.

• **Faîtages**

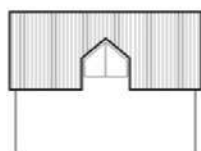
Ils devront être proportionnés à la toiture. L'axe des faîtages de la construction projetée sera orienté dans la longueur du bâtiment.



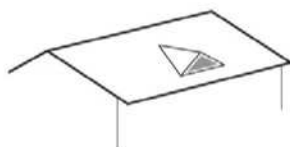
• **Ouvertures**

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, dimension, nombre excessif ou leur mauvaise intégration dans la toiture. Les châssis vitrés devront être encastrés à la toiture (affleurants). Ils devront être plus hauts que larges, avec une côte maximale de 0,78 mètres pour la largeur.

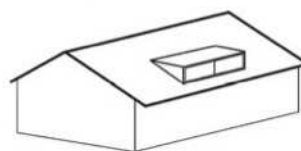
Les jacobines devront être plus hautes que larges. Les ouvertures de toiture présentées en croquis n°1, n°2 et n°3 sont interdites.



Croquis n°1



Croquis n°2



Croquis n°3

• **Débord minimum de toiture :**

Ils devront être proportionnés au volume de la construction.

On privilégiera les grands débords de toit, avec une dépassée de 0,80 m minimum pour la construction principale et 0,60 m pour les annexes.

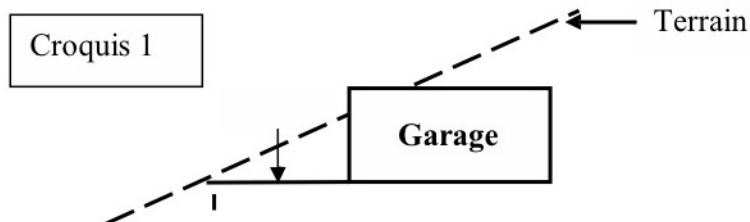
Les bandeaux de toiture seront traités simplement et dans une teinte sombre et mate.

Toiture terrasse

Elles sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Les constructions en toiture terrasse sont autorisées uniquement en élément de jonction de petite dimension, entre 2 corps de bâtiment ou pour des annexes enterrées selon le croquis 1.

Pour les annexes enterrées, dans le cas de dalle avec étanchéité, la finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale et plantée pour les terrasses, en particulier quand celles-ci sont implantées dans la pente et liées directement au terrain naturel (pour assurer une continuité d'aspect).



Antennes paraboliques

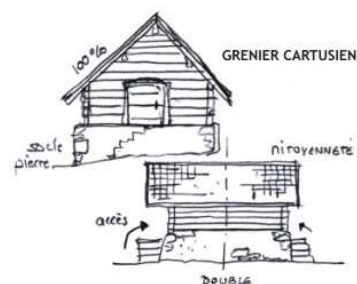
Elles seront à encombrement réduit, devront avoir une teinte en adéquation avec le support et seront apposées sur une façade non vue depuis l'espace public.

Pour les annexes ou constructions isolées du bâtiment principal et les

extensions

À l'exception des greniers traditionnels de Chartreuse, les constructions devront être réalisées selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

Cependant, si la construction principale présente des caractéristiques non autorisées (aspect, couleurs) au règlement du P.L.U., l'alinéa précédent ne s'applique pas.



Pour les constructions publiques

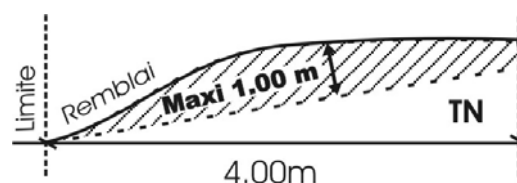
Des adaptations aux dispositions architecturales précédentes pourront être admises ou prescrites.

II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les exhaussements et affouillements devront être limités par rapport au terrain naturel, et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalaage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées :

Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 4.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murs et murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Pour les bâtiments d'activités

Les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts doivent être clos et couverts.

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LEUR ASPECT

Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1.40 m.

La hauteur pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).

En limite avec le domaine public, un soubassement minéral de 50 cm minimum est imposé. La partie supérieure devra être constituée d'un dispositif à claire voie à l'exception du grillage.

En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

Article UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet, accessibles en toute saison, et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de SHON
- 2 places pour les logements de SHON supérieure ou égale à 50 m²
- 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'État.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services et à usage commercial :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

Pour les salles de spectacles et de réunions :

- 1 place de stationnement pour 4 places assises.

Pour les hôtels, chambres d'hôtes et hébergements classés ERP :

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants ou les bars

- 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

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

Les haies vives et plantations seront composées exclusivement d'espèces locales et variées, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant

Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 1.80m.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de leur surface.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DES SECTEURS UC

Les secteurs UC sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat, les équipements publics, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
3. Le stationnement de caravanes isolées
4. Les terrains de camping et de caravanage
5. Les habitations légères de loisirs et les abris de jardin
6. Les constructions à usage agricole
7. Les bâtiments industriels
8. Les bâtiments commerciaux et établissements artisanaux de type Installation classée pour l'environnement soumis à autorisation
9. Les entrepôts et dépôts de toute nature non clos et non couverts

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

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

1. Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal
2. Les annexes isolées en cas de contrainte d'ordre technique ou topographique ne permettant pas la réalisation telle que définie dans l'alinéa précédent (cf. UC 7.2)
3. Les garages enterrés comportant des toitures terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient engazonnés, et qu'ils soient intégrés dans la pente et liés au terrain naturel.
4. L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
5. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
6. La reconstruction après sinistre
7. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
8. La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.
9. Les constructions en toiture terrasse sont autorisées uniquement en élément de jonction de petite dimension, entre 2 corps de bâtiment.
10. Les constructions ayant les caractéristiques des "greniers cartusiens traditionnels" de

Chartreuse situées à proximité immédiate d'une habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1. Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel de l'article R111-5 du CU :

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

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

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble du chef-lieu, des cheminements piétons peuvent être imposés.

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

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

À dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

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

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines,

de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

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

4. Électricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

5. Déchets

Les aires de stockage seront réalisées sous forme d'abris en bois, sur soubassements maçonnés et couverts d'une toiture à deux pans minimum (de préférence fermés par un portillon bois).

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en termes de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

6. Sécurité incendie

Toute construction est subordonnée à l'existence d'un réseau conforme à la réglementation en vigueur.

Article UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Généralités

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

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
- Pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) sans descendre en dessous de :
- 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales,
- 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales.
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 2,5 mètres de l'alignement de la

voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 mètre.

3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal

• La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :

• Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau

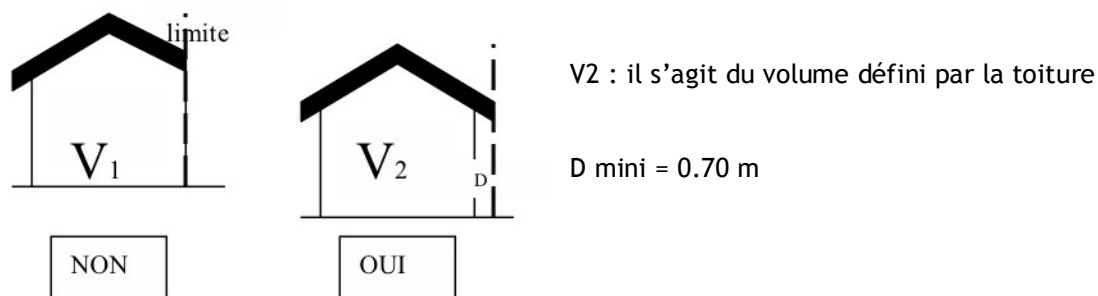
Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels ou bow-window, les pergolas et les corniches.

2. Annexes

L'ensemble des annexes de l'habitation, telles que garages et annexes doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

En dehors des greniers cartusiens autorisés qui peuvent être séparés de la construction principale, mais sur le même tènement foncier, les annexes seront traitées soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal, sauf, en cas de bâtiment principal déjà existant, si des motifs techniques ou pratiques rendent les dispositions précédentes irréalisables ou entraînent une impossibilité d'usage.

Dans ce cas et pour une implantation en limite : afin de préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.



Les annexes enterrées et couvertes par une toiture terrasse devront s'implanter à 4m de la limite séparative.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le respect des dispositions présentées à l'article précédent, les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel avant travaux.

La hauteur à l'égout de toiture (Hr) est mesurée entre l'égout de toiture et le terrain naturel.

La hauteur maximale (Hm) est la hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel.

La hauteur à l'égout de toiture (Hr) des constructions ne doit pas excéder 5 mètres. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20 %, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 20 m. La hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Des adaptations peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales.

Des adaptations peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment.

Pour les annexes établies en limite séparative, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à 3 m. Au-delà de l'aplomb de la limite séparative, la hauteur hors tout ne peut excéder 4,50 m.

Pour la construction d'annexe enterrée avec toiture terrasse, la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m par rapport au terrain naturel.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour information : Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du P.L.U.

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Le document graphique (plan de zonage) du P.L.U. présente un périmètre de protection où tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire par une expression simple y compris dans les détails, bien intégrée dans les lieux environnants et préservant l'identité locale :

- Les constructions d'aspect ronds ou d'une architecture étrangère à l'architecture chartrousine sont interdites.
- Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que les réverbérations et les couleurs trop vives ou inhabituelles.

Façades

• Aspect :

Quels que soient les matériaux et techniques utilisés, la composition des façades devra être simple et structurée.

Les parties en maçonnerie seront traitées :

- soit en enduit à « pierre vue »
- soit en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), d'aspect lisse présentant des couleurs en référence à l'usage local (un nuancier est placé en mairie).

En cas de réhabilitation ou restauration, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints selon la tradition locale.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

Si la construction s'apparente à une habitation cartusienne traditionnelle, le bardage est interdit. Dans les autres cas, le bardage libre de sens de pose pourra être utilisé s'il respecte la composition en strate (maçonnerie en partie inférieure, bardage au-dessus) conformément à la tradition locale en référence aux granges.

• Couleurs :

Quels que soient les matériaux utilisés pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs utilisées se référeront au nuancier placé en mairie. Le bois devra être utilisé dans sa teinte naturelle : les teintes ébène, acajou et pin d'orégon sont interdites.

Menuiseries

• Aspect :

Les fermetures ainsi que les portes de garage et de service seront d'aspect et couleur bois. Les volets avec barres et écharpes en « z » sont interdits.

Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée.

• Couleurs :

Sont interdites les teintes suivantes : le blanc et les couleurs vives ou primaires, les teintes ébène, acajou et pin d'orégon.

Toitures

• Aspect et couleurs :

Ne sont autorisés que les matériaux d'aspect ardoise ou tuile de type écaille, sous forme de petits éléments totalement plats, dans les tons gris ardoise ou terre cuite aspect vieilli, selon la dominante locale de matériaux et de couleur.

Les matériaux de type essendoles sont autorisés.

L'unité de chaque site ou ensemble bâti doit prévaloir sur les expressions individuelles.

Les tuiles à rabat sont interdites.

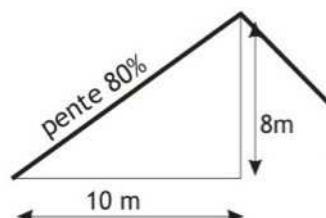
Les matériaux ondulés sont interdits.

- **Volumétrie et pentes :**

Elles seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre de 80% et 100%. Les nez cassés sont interdits. Les croupes reprendront une pente supérieure de 10 à 20% à la pente du toit principal.

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 80%



Une brisure de pente réalisée selon la tradition locale pourra présenter une pente inférieure de 20% à la pente de la toiture principale.

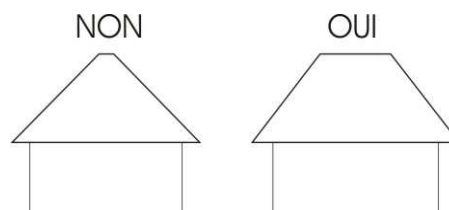
Exceptionnellement elles pourront être à un pan en prolongement du bâti, en reprenant la même pente, si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité.

- **Capteurs solaires :**

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

- **Faîtages :**

Ils devront être proportionnés à la toiture. L'axe des faitages de la construction projetée sera orienté dans la longueur du bâtiment.



- **Débords minimum de toiture :**

Ils devront être proportionnés au volume de la construction.

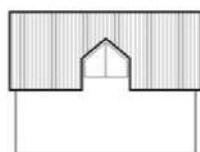
Dans tous les cas on favorisera les grands débords de toit (neige) avec un débord de 0,80 m minimum pour la construction principale (débord plus important sur les façades recevant les balcons ou escaliers) et 0,60 m pour les annexes.

Les bandeaux de toiture seront fins, traités simplement et dans une teinte sombre.

- **Ouvertures :**

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, leur dimension, nombre excessif ou leur mauvaise intégration dans la toiture. Les châssis vitrés seront encastrés dans la toiture (affleurants). Ils devront être plus hauts que larges, avec une cote maximale de 0,78 mètres pour la largeur.

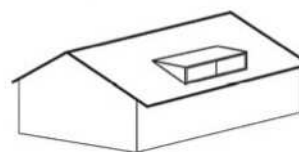
Les jacobines devront être plus hautes que larges. Les ouvertures de toiture présentées en croquis n° 1, n° 2 et n° 3 sont interdites.



Croquis n° 1



Croquis n° 2



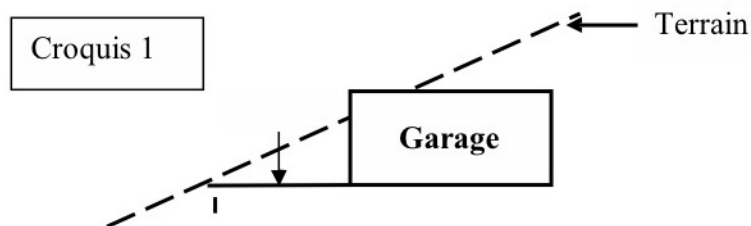
Croquis n° 3

Toitures terrasse

Elles sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Les constructions en toiture terrasse sont autorisées uniquement en élément de jonction de petite dimension, entre 2 corps de bâtiment ou pour des annexes enterrées

Les garages enterrés comportant des toitures terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient engazonnés, et qu'ils soient intégrés à la pente et liés au terrain naturel selon le croquis ci-dessous.



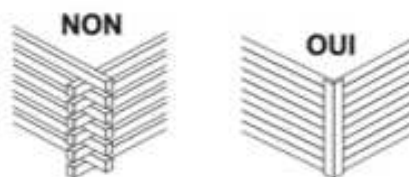
Antennes paraboliques

Elles seront à encombrement réduit, devront avoir une teinte en adéquation avec le support et seront apposées sur une façade non vue depuis l'espace public.

Pour les constructions d'aspect bois

Les constructions à ossature bois (hors aspect fustes, madriers et rondins), sont autorisées uniquement sur soubassement maçonné et sont soumises aux mêmes règles architecturales. Cependant, l'utilisation du bois en pourcentage de la façade et le sens de pose ne sont pas réglementés.

Les madriers porteurs disposés horizontalement sont autorisés uniquement en partie comble des constructions en dehors des bourgs et hameaux. Ils devront respecter les dispositions du croquis joint. Les assemblages en queue d'aronde sont interdits.



Pour les extensions

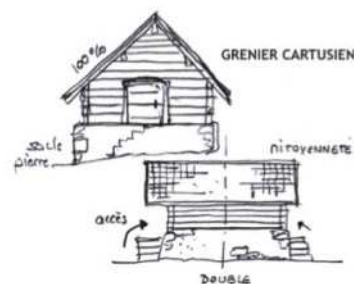
Pour une construction traditionnelle comme pour un bâtiment récent sont autorisées les extensions contre des volumes principaux existants.

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal. Au cas par cas des dispositions architecturales différentes de l'article 11 ci-dessus pourront être autorisées (façades, toiture, bardages...)

Pour les constructions ou les annexes isolées du bâtiment principal

À l'exception des greniers traditionnels de chartreuse, les constructions devront être réalisées selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

Cependant, si la construction principale présente des caractéristiques non autorisées (aspect, couleurs) au règlement du P.L.U., l'alinéa précédent ne s'applique pas (on privilégiera l'unité d'aspect).



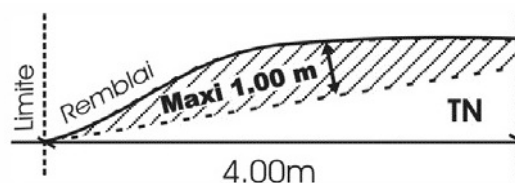
Pour les constructions publiques

Des adaptations aux dispositions architecturales précédentes pourront être admises ou prescrites.

II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les exhaussements et affouillements devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux qui sont liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalaige des terres.



Les pentes de rattrapage devront être plantées :

- Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 4.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction. Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel (hormis pour le cas d'un accès garage enterré).
- Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Dans le cadre de l'implantation d'annexes suivant le volume V2 défini à l'article 7, la bande laissée libre entre le bâtiment et la limite de propriété devra être plantée et entretenue.

Pour les bâtiments d'activités

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

1) Les clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1,40 m.

En limite avec le domaine public, un soubassement minéral de 50 cm minimum est imposé. La partie supérieure devra être constituée d'un dispositif à claire-voie à l'exception du grillage.

La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).

En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

2) Les entrées et position des clôtures

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété.

Article UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet accessibles en toute saison et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON entamée et 1 place visiteur par tranche de 3 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'État.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services et à usage commercial :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

Pour les salles de spectacles et de réunions :

- 1 place de stationnement pour 4 places assises.

Pour les hôtels, chambres d'hôtes et les hébergements classés ERP :

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants ou les bars

- 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

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

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives et plantations seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 1.80m, hauteur intégrant le mur de soubassement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS n'est pas applicable :

- Aux équipements publics
- Aux constructions ou aménagements des bâtiments à vocation publique (scolaires, sportifs, sanitaires ou hospitaliers), ni aux équipements publics d'infrastructure

2. Dans les autres cas :

Le COS maximum est fixé à 0.60

Exemple : Calcul de la S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette)

 Pour un COS = 0,60 : si terrain = 500 m²

 S.H.O.N. = 500m² x 0,60 = 300 m²

3. Pour les annexes isolées autorisées dans la zone :

La surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) est limitée à 20 m²

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DES SECTEURS UD

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de moyenne à faible densité, les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique) :

- UDi : correspondant aux sous-secteurs d'assainissement individuel
- UDz : concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
3. Le stationnement de caravanes isolées
4. Les terrains de camping et de caravanage
5. Les habitations légères de loisirs et les abris de jardins
6. Les constructions à usage agricole
7. Les bâtiments industriels
8. Les bâtiments commerciaux et établissements artisanaux de type installation classée pour l'environnement soumis à autorisation
9. Les entrepôts et dépôts de toute nature non clos et non couverts

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

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

1. Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal
2. Les annexes isolées en cas de contrainte d'ordre technique ou topographique ne permettant pas la réalisation telle que définie dans l'alinéa précédent (cf. UD 7.2)
3. Les garages enterrés comportant des toitures terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient engazonnés, et qu'ils soient intégrés dans la pente et liés au terrain naturel.
4. L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
5. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
6. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
7. La reconstruction après sinistre
8. La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.

9. Dans les secteurs indicés « Z », soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan (document 3.1.3).
10. Les constructions ayant les caractéristiques des greniers cartusiens traditionnels de Chartreuse à condition d'être situées à proximité immédiate d'une habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1. Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel de l'article R111-5 du CU :

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

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

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

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

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Si assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

À dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

En l'absence de réseau, dans les secteurs indicés « i » :

Il est admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, conforme à la réglementation en vigueur et selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement (cf. filières et surfaces dans annexes sanitaires)

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non

desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

1. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
2. Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

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

4. Électricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

5. Déchets

Les aires de stockage seront réalisées sous forme d'abris en bois, sur soubassements maçonnés et couverts d'une toiture à deux pans minimum (de préférence fermés par un portillon bois).

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en termes de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

6. Sécurité incendie

Toute construction est subordonnée à l'existence d'un réseau conforme à la réglementation en vigueur.

Article UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome (UDi), conforme au schéma directeur d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du P.L.U. et aux réglementations en vigueur.

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Généralités

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

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

1. Pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe,
2. Pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

1. Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
2. Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
3. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) sans descendre en dessous de :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales,
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales.
4. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 2,5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
2. Aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 mètre.

3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal

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

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cas particuliers :

1. Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
2. Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Annexes

L'ensemble des annexes de l'habitation doit être implanté à 4 mètres minimum des limites séparatives.

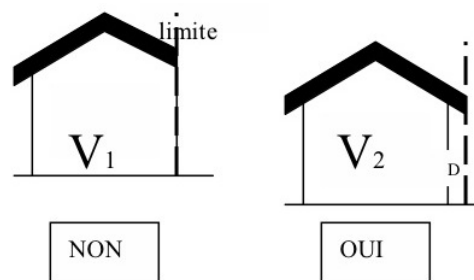
En dehors des greniers cartusiens autorisés qui peuvent être séparés de la construction principale, mais sur le même tènement foncier, les annexes seront traitées soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal, sauf, en cas de bâtiment principal déjà existant, si des motifs techniques ou pratiques rendent les dispositions précédentes irréalisables ou entraînent une impossibilité d'usage.

Dans ce cas et pour une implantation en limite : afin de préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.

V2 : il s'agit du volume défini par la toiture

D mini = 0.70 m

Les annexes enterrées et couvertes par une toiture terrasse devront s'implanter à 4 m de la limite séparative.



Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le respect des dispositions présentées à l'article précédent, les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel avant travaux.

- La hauteur à l'égout de toiture (Hr) est mesurée entre l'égout de toiture et le terrain naturel.
- La hauteur maximale (Hm) est la hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel.

La hauteur à l'égout de toiture (Hr) des constructions ne doit pas excéder 5 mètres. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres. Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20 %, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 20 m. La hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Des adaptations peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales.

Des adaptations peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

Pour les annexes établies en limite séparative, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à 3 m. Au-delà de l'aplomb de la limite séparative, la hauteur hors tout ne peut excéder 4,50 m.

Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'article R111-21 du CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour information : Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du P.L.U.

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Le document graphique (plan de zonage) du P.L.U. présente un périmètre de protection où tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire par une expression simple y compris dans les détails, bien intégrée dans les lieux environnants et préservant l'identité locale :

- Les constructions d'aspect ronds ou d'une architecture étrangère à l'architecture chartrouaise sont interdites.
- Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que les réverbérations et les couleurs trop vives ou inhabituelles.

Façades

• Aspect :

Quels que soient les matériaux et techniques utilisés, la composition des façades devra être simple et structurée.

Les parties en maçonnerie seront traitées :

- soit en « enduit à pierre vue »
- soit en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), d'aspect lisse présentant des couleurs en référence à l'usage local (un nuancier est placé en mairie).

En cas de réhabilitation ou restauration, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints selon la tradition locale.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

Si la construction s'apparente à une habitation cartusienne traditionnelle, le bardage est interdit. Dans les autres cas, le bardage libre de sens de pose pourra être utilisé s'il respecte la composition en strate (maçonnerie en partie inférieure, bardage au-dessus) conformément à la tradition locale en référence aux granges.

• Couleurs :

Quels que soient les matériaux utilisés pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs utilisées se référeront au nuancier placé en mairie. Le bois devra être utilisé dans sa teinte naturelle : les teintes ébène, acajou et pin d'orégon sont interdites.

Menuiseries

• Aspect :

Les fermetures ainsi que les portes de garage et de service seront d'aspect et couleur bois. Les volets avec barres et écharpes en « z » sont interdits.

Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée.

• Couleurs :

Sont interdites les teintes suivantes : le blanc et les couleurs vives ou primaires, les teintes ébène, acajou et pin d'orégon.

Toitures

• Aspect et couleurs :

Ne sont autorisés que les matériaux d'aspect ardoise ou tuile du type écaille, sous forme de petits éléments totalement plats, dans les tons gris ardoise ou terre cuite aspect vieilli, selon la dominante locale de matériaux et de couleur.

Les matériaux de type essendoles sont autorisés.

L'unité de chaque site ou ensemble bâti doit prévaloir sur les expressions individuelles.

Les tuiles à rabat sont interdites.

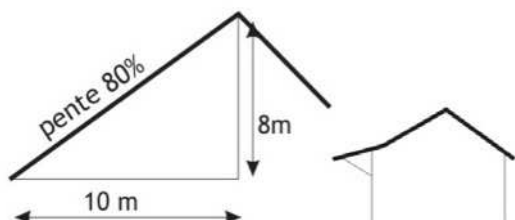
Les matériaux ondulés sont interdits.

• Volumétrie et pentes :

Elles seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre de 80% et 100%. Les nez cassés sont interdits. Les croupes reprendront une pente supérieure de 10 à 20% à la pente du toit principal.

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 80%



Une brisure de pente réalisée selon la tradition locale pourra présenter une pente inférieure de 20% à la pente de la toiture principale.

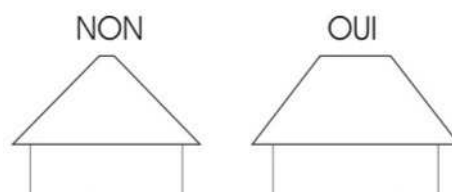
Exceptionnellement elles pourront être à un pan en prolongement du bâti, en reprenant la même pente, si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité.

• Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

• Faîtages :

Ils devront être proportionnés à la toiture. L'axe des faitages de la construction projetée sera orienté dans la longueur du bâtiment.



• Débords minimum de toiture :

Ils devront être proportionnés au volume de la construction.

Dans tous les cas on favorisera les grands débords de toit (neige) avec un débord de 0,80 m minimum pour la construction principale (débord plus important sur les façades recevant les balcons ou escaliers) et 0,60 m pour les annexes.

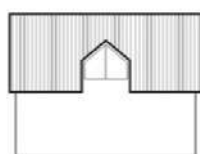
Les bandeaux de toiture seront fins, traités simplement et dans une teinte sombre.

• Ouvertures :

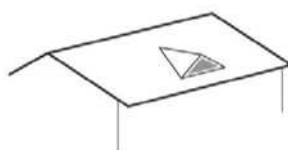
Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, leur dimension, nombre excessif ou leur mauvaise intégration dans la toiture. Les châssis vitrés seront encastrés dans la toiture (affleurant). Ils devront être plus hauts que larges, avec une cote maximale de 0,78 mètre pour la largeur.

Les jacobines devront être plus hautes que larges.

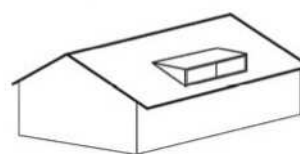
Les ouvertures de toiture présentées en croquis n°1, n°2 et n°3 sont interdites.



Croquis n°1



Croquis n°2



Croquis n°3

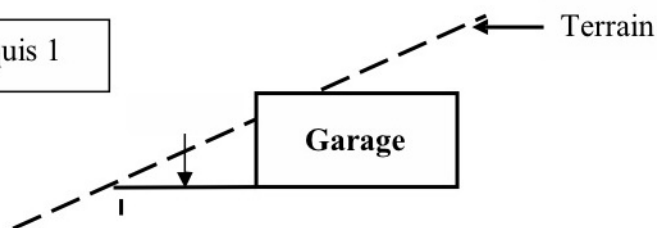
Toitures terrasse :

Elles sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Les constructions en toiture terrasse sont autorisées uniquement en élément de jonction de petite dimension, entre 2 corps de bâtiment ou pour des annexes enterrées

Les garages enterrés comportant des toitures terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient engazonnés, et qu'ils soient intégrés à la pente et liés au terrain naturel selon le croquis ci-dessous.

Croquis 1



Antennes paraboliques :

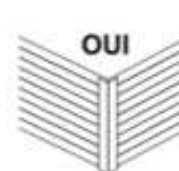
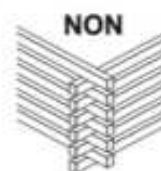
Elles seront à encombrement réduit, devront avoir une teinte en adéquation avec le support et seront apposées sur une façade non vue depuis l'espace public.

Pour les constructions d'aspect bois

Les constructions à ossature bois (hors aspect fustes, madriers et rondins), sont autorisées uniquement sur soubassement maçonné et sont soumises aux mêmes règles architecturales (composition en strates : voir ci-contre). Cependant, l'utilisation du bois en pourcentage de la façade et le sens de pose ne sont pas réglementés.

Les madriers porteurs disposés horizontalement sont autorisés uniquement en partie comble des constructions en dehors des bourgs et hameaux. Ils devront respecter les dispositions du croquis joint. Les assemblages en queue d'aronde sont interdits.

Pour les constructions isolées apparentées (gabarit et aspect) aux greniers cartusiens, les madriers porteurs avec assemblage en queue d'aronde sont autorisés.



Pour les extensions

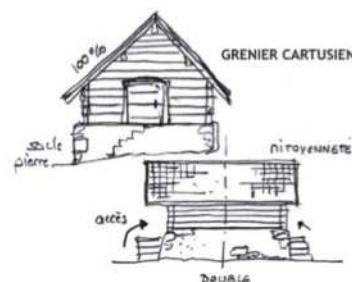
Pour une construction traditionnelle comme pour un bâtiment récent, sont autorisées les extensions contre des volumes principaux existants.

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal. Au cas par cas des dispositions architecturales différentes de l'article 11 ci-dessus pourront être autorisées (façades, toiture, bardages...)

Pour les constructions ou les annexes isolées du bâtiment principal

À l'exception des greniers traditionnels de chartreuse, les constructions devront être réalisées selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

Cependant, si la construction principale présente des caractéristiques non autorisées (aspect, couleurs) au règlement du P.L.U., l'alinéa précédent ne s'applique pas (on privilégiera l'unité d'aspect).



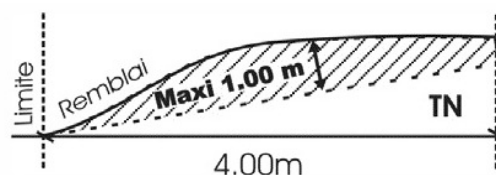
Pour les constructions publiques

Des adaptations aux dispositions architecturales précédentes pourront être admises ou prescrites.

II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les exhaussements et affouillements devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux qui sont liés à un aménagement public de loisirs), et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalinge des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées :



- Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 4.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel (hormis pour le cas d'un accès garage enterré).

- Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Dans le cadre de l'implantation d'annexes suivant le volume V2 défini à l'article 7, la bande laissée libre entre le bâtiment et la limite de propriété devra être plantée et entretenue.

Pour les bâtiments d'activités

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

1) Les clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1,40 m.

En limite avec le domaine public, un soubassement minéral de 50 cm minimum est imposé. La partie supérieure devra être constituée d'un dispositif à claire voie à l'exception du grillage.

La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).

En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

2) Les entrées et position des clôtures

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété.

Article UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet accessibles en toute saison et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON entamée avec 1 place visiteur par tranche de 3 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par État.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services et à usage commercial :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

Pour les salles de spectacles et de réunions :

- 1 place de stationnement pour 4 places assises.

Pour les hôtels, chambres d'hôtes et hébergements classés ERP :

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants ou les bars

- 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à

l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

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

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives et plantations seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 1.80m, hauteur intégrant le mur de soubassement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS n'est pas applicable :

- Aux équipements publics
- Aux constructions ou aménagements des bâtiments à vocation publique, ni aux équipements publics d'infrastructure ;

2. Dans les autres cas : Le COS maximum est fixé à 0,30

Exemple : Calcul de la S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette)

Pour un COS = 0,30 : si terrain = 600 m² S.H.O.N. = 600m² x 0,30 = 180 m²

3. Pour les annexes isolées autorisées dans la zone : La surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) est limitée à 20 m²

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DES SECTEURS UE

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, techniques, commerciales ou services et des équipements publics et collectifs, ainsi que leur changement de destination compatible avec la destination de la zone.

On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique) :

- UEz : concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle
- UEZF : concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle FORT

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction intégrés au bâtiment d'activités
2. Les annexes non liées au volume principal
3. Les carrières
4. Les exhaussements ou les affouillements de sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
5. Le stationnement de caravanes isolées
6. Les terrains de camping et de caravanage
7. Les habitations légères de loisirs ou modules préfabriqués et les abris de jardins
8. Les constructions à usage agricole ou d'hébergement d'animaux
9. Les dépôts ou stockage de toute nature non clos et non couverts

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. La reconstruction après sinistre
2. Les logements de fonction à condition d'être intégrés ou accolés au volume principal et de ne pas dépasser 120 m² de surface hors œuvre nette.
3. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
4. Dans les secteurs indicés « Z », soumis à des risques naturels et dans les secteurs bâtis indicés « ZF », soumis à des risques naturels forts, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan (document 3.1.3).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1. Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel de l'article R111-5 du CU :

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

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

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

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

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

À dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié, et à une autorisation de rejet. Les eaux industrielles polluées seront obligatoirement évacuées dans les collecteurs d'eau usées après avoir été traitées et neutralisées avant rejet. Le rejet est subordonné à une convention d'autorisation.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

1. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
2. Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines,

de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surface pour soulager les réseaux.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement seront assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

4. Électricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

5. Déchets

Les aires de stockage seront réalisées sous forme d'abris en bois ou matériaux d'aspect bois, sur soubassements maçonnés et couverts d'une toiture à deux pans minimum (de préférence fermés par un portillon bois ou d'aspect bois).

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en termes de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

6. Sécurité incendie

Toute construction est subordonnée à l'existence d'un réseau conforme à la réglementation en vigueur.

Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Généralités

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

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

1. Pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
2. Pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

1. Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
2. Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
3. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 2,5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Implantation des clôtures

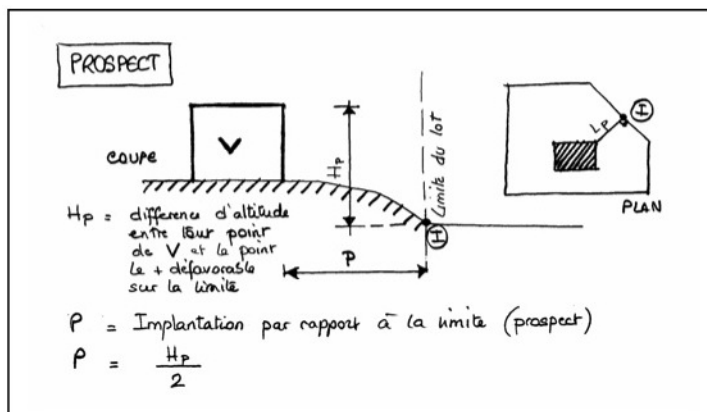
Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de propriété ou à 5 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres (Cf. croquis suivant). Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Dans le cas d'implantation le long d'un cours d'eau : le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau sans être inférieur à 10 m par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

2. Annexes

Les annexes telles que garages et, abris doivent être traitées, soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le respect des dispositions présentées à l'article précédent les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,70 :

Exemple pour 2000 m² de terrain : (2000m² x 0,70) = 1400 m² d'emprise au sol

Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques et autres superstructures sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

- **La hauteur à l'égout de toiture**, mesurée entre l'égout de toiture et le terrain naturel ne doit pas excéder 6 mètres.
- **La hauteur hors tout**, mesurée entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel est de 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et équipements d'intérêt général.

Rappel de l'article R111-21 du CU :

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

Pour information : Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du P.L.U.

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté. Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du rapport de présentation du P.L.U..

Un nuancier de couleurs pour les façades est consultable en mairie.

11.1. Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

11.3. Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 1.60 m.

11.4. Tenue des constructions : les constructions et les terrains quelle qu'en soit la destination, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés (haies) de telle manière que la propreté et l'aspect des hameaux ne s'en trouvent pas altérés.

11.5. Toutes constructions, garages et locaux professionnels sont soumis aux règles d'architecture suivantes :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Les matériaux utilisés en façade doivent être sobres. Des adaptations pourront être admises pour des raisons architecturales. Le bois est autorisé

Façades

Les teintes seront pastel, les couleurs vives ou primaires seront limitées aux détails et éléments structurants et ponctuels.

Les matériaux ne seront pas réfléchissants, les imitations ou emplois de matériaux bruts sont interdits (sauf cas d'architecture recherchée ; béton brute, étude du traitement des façades...)

Toitures

Les toitures seront à deux pans minimum, inclinés de 50% minimum. L'axe des faîtages de la construction projetée sera orienté dans la longueur du bâtiment.

Elles devront s'harmoniser avec les toitures des bâtiments voisins, où sous toute autre forme si le projet par sa qualité architecturale le justifie.

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile plate terre cuite ou béton ou aspect ardoise, ainsi que la tôle prélaquée plate de teintes mates et de couleurs grises (gris graphite). Les couvertures ondulées sont interdites.

Formes et volumes

Des adaptations peuvent être envisagées dans le cadre de projets avec une recherche architecturale forte et justifiée, ainsi que dans le cas où les dimensions imposées par l'utilisateur rendent souhaitables des ruptures de longueur ou de volume (en façade, en toiture).

Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

Abords des constructions

En cas de stockage extérieur de matériaux, ceux-ci devront être dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

Article UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre (25 m² au total).

12.2. Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de logements de fonction :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :

- Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 20 m² de SHON
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt : 1 place pour 60 m² de SHON
- Pour les autres locaux : 1 place pour 40 m² de SHON

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Article UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés, entretenus et végétalisés.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.

- Titre III -

Dispositions applicables aux zones AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DES SECTEURS AU « strict »

Les secteurs AU « strict » sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à l'urbanisation future.

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

Dès la réalisation de ces équipements, leur ouverture à l'urbanisation sera alors subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones seront ouvrables sous réserve d'études complémentaires (risques naturels, faisabilité de l'assainissement...)

On distingue un sous-secteur indicé en « z » soumis en tout ou partie à un risque d'origine naturelle

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AU « strict », toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

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

Dans les secteurs AU « strict » sont admis :

1. Les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
3. La reconstruction après sinistre
4. Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.

Dans les secteurs indicés « z », soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan (document 3.1.3).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles AU 3 à AU 5

Sans objet sauf pour les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières pour lesquelles les dispositions applicables et les règles sont celles contenues dans le règlement du secteur UD.

Pour les constructions concernées par l'article AU 2.2, les règles du secteur NU s'appliquent.

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

1. Généralités

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

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
- Pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 mètre.
- À l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension est située dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Articles AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

- Annexes

Les annexes telles que garages et abris doivent être traitées, soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal.

Articles AU 8 à AU 13

Sans objet sauf pour les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières pour lesquelles les dispositions applicables et les règles sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

Pour les constructions concernées par l'article AU 2.2, les règles du secteur NU s'appliquent

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14

Sans objet

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DES SECTEURS AU « indiqués »

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

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

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être conformes aux règles édictées dans le règlement.

Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble ouvrable pour le secteur AUD du Téchét et AUD des Clarets sous le mode opératoire suivant : aménagement global

On distingue les secteurs suivants :

- AUD : destiné à recevoir de l'habitat de faible densité, les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.
- Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation suivant les corps de règles applicables aux zones UD.
 - On distingue le sous-secteur suivant (repéré au document graphique) :
- AUDZ : concerné en tout ou partie par des risques naturels

Article AU « indicé » 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AUD, les occupations et utilisations interdites sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

Article AU « indicé » 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AU « indicé », sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble conformes au règlement de la zone de référence (UD...), à la condition que,

- Le programme concerne la totalité dudit secteur,
- Les réseaux soient situés à proximité immédiate de l'opération

Dans le secteur AU « indicé » et en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs AUD, les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

Dans les secteurs indiqués « z », soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan (document 3.1.3).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1. Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel de l'article R111-5 du CU :

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

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

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

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

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Le traitement des effluents des constructions doit être réalisé de façon groupée avec un raccordement unique au réseau public ou par raccordement unique à une unité de traitement (mini station). Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surface important pour soulager les réseaux.

Si absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

4. Électricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

5. Déchets

Les aires de stockage seront réalisées sous forme d'abris en bois, sur soubassements maçonnés et couverts d'une toiture à deux pans minimum (de préférence fermés par un portillon bois).

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en termes de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

6. Sécurité incendie

Toute construction est subordonnée à l'existence d'un réseau conforme à la réglementation en vigueur.

Article AU « indicé » 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AU « indicé » 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

Article AU « indicé » 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

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

Dans le respect des dispositions de l'article précédent les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article AU « indicé » 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AU « indicé » 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

Article AU « indicé » 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

Article AU « indicé » 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

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

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU « indicé » 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs AUD, les dispositions applicables sont celles qui sont contenues dans le règlement du secteur UD.

- Titre IV -

Dispositions applicables aux zones A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou naturel des terres et correspondant à des terres agricoles ou demeure l'enjeu de préservation d'espaces ouverts et accessibles.

On distingue :

- Un secteur agricole à forte valeur paysagère indicé « s » sans aucune constructibilité

Repérage :

- Les bâtiments d'élevage sont repérés au plan de zonage par un symbole (petite maison)

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

En sous-secteur As, toutes les occupations et utilisations du sol présentées dans l'article A2 sont interdites hormis les dispositions concernant les constructions et installations, ouvrages ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone

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

Hormis les secteurs As, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.
2. La reconstruction après sinistre
3. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des installations autorisées dans la zone.
4. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et assurent une bonne intégration dans le site
5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur implantation corresponde à une nécessité de fonctionnement agricole et que leur localisation ne porte pas atteinte au site
6. Les logements indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve d'être liés ou implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, y compris les annexes fonctionnelles, dans la limite de 120 m² de SHON globale.
7. Les annexes des habitations à condition qu'elles soient accolées ou intégrées à la construction principale.
8. Les terrains de camping à condition qu'il s'agisse de structures de type « campings à la ferme » ou d'aires naturelles de camping
9. Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

Dans les sous-secteurs As, les constructions et installations, ouvrages ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel de l'article R111-5 du CU :

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

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

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

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Zones non desservies : en l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés au réseau public ou au milieu naturel sans faire l'objet d'un traitement approprié et une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

4. Électricité - téléphone - câble

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5. Sécurité incendie

Toute construction est conditionnée par la suffisance de la desserte en défense incendie.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières

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

1. Généralités

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

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
- Pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 mètre.
- À l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension est située dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal et d'exploitation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L), avec un minimum de 4 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte.

2. Annexes

Les annexes des constructions autorisées doivent être traitées, soit en sous-sol de la construction, soit intégrées ou accolées au volume principal.

3. Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul des bâtiments ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau

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

Il n'est pas prévu de règles particulières

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel avant travaux.

- La hauteur à l'égout de toiture (Hr) est mesurée entre le terrain naturel et l'égout de toiture.
- La hauteur maximale (Hm) est la hauteur de la construction, mesurée entre le terrain naturel et le point le plus haut de la construction.

Pour les habitations

- La hauteur à l'égout de toiture des constructions ne doit pas excéder 5,5 mètres.
- La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.

Pour les bâtiments d'exploitation

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant et après travaux.

Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20 %, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 20 m. La hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Des adaptations peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales.

Des adaptations peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

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

Préambule

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour information

Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du P.L.U.

Il est toutefois vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

De manière générale, l'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain

naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

1. Pour le bâtiment d'habitation (le cas échéant), le corps de règles de l'article UD 11 s'applique, excepté pour le chapitre suivant :

Dispositions concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.40 m.
- Les murs de clôture sont interdits.

2. Pour les bâtiments d'exploitation, les règles suivantes s'appliquent :

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire par une expression simple y compris dans les détails, bien intégrée dans les lieux environnants et préservant l'identité locale :

- Les constructions d'aspect ronds, en structure madriers ou d'une architecture étrangère à l'architecture chartrousine sont interdites.
- Il convient de privilégier les bâtiments agricoles d'aspect bois (habillage des façades en bois ou en matériaux d'aspect bois).
- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaing de ciment ou de briques est interdit.

Façades

• Aspect :

Quels que soient les matériaux et techniques utilisés, la composition des façades devra être simple et structurée.

Les façades devront être composées de parties crépies (soubassement en particulier) et de parties bois ou d'aspect bois :

- Les parties en maçonnerie seront traitées en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), taloché ou frotté fin.
- Le bardage sera traité principalement de façon verticale. Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents de toute construction, garages ou locaux professionnels doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée, reprenant les caractéristiques locales.

• Couleurs :

Quels que soient les matériaux utilisés pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs utilisées se référeront au nuancier placé en mairie. Le bois devra être utilisé dans sa teinte naturelle : les teintes ébène, acajou et pin d'Oregon sont interdites.

Menuiseries

• Aspect et couleurs :

Sont interdites les teintes suivantes : le blanc et les couleurs vives ou primaires, les teintes ébène, acajou et pin d'Oregon.

Les menuiseries et embrasures situées dans le bardage seront de même couleur que ce dernier. Les menuiseries situées dans la maçonnerie pourront être peintes dans des teintes « pastel » ou sombres.

Toitures

• Aspect et couleurs :

Les toitures seront à deux pans minimum, inclinés de 50% minimum.

L'axe des faitages de la construction projetée sera orienté dans la longueur du bâtiment.

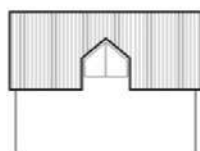
Les matériaux utilisés pour la couverture seront d'aspect ardoise ou tuiles plates, sous forme de petits éléments totalement plats ou d'aspect tôle prélaquée, dans les tons gris foncés, bruns foncés, selon la dominante locale de couleur et de matériaux.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes dans l'ensemble bâti où s'insère la construction.

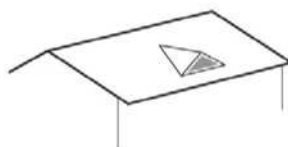
Les matériaux ondulés sont interdits.

• Ouvertures :

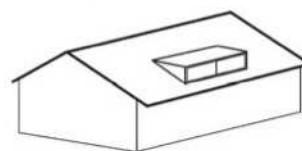
Les éléments de relief éclairants (lucarnes) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, leur dimension, nombre excessif. Les ouvertures de toiture présentées en croquis n°1, n°2 et n°3 sont interdites.



Croquis n°1



Croquis n°2



Croquis n°3

Les châssis vitrés seront encastrés dans la toiture (affleurant).

Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, elles ne devront pas obstruer la vue et devront s'intégrer dans l'espace à dominante agricole et naturel dans lequel elles se situent. Une unité d'aspect sera recherchée dans le choix des éléments de clôture.

Les murs de clôture sont interdits.

Pour les extensions et annexes

À l'exception des greniers traditionnels de chartreuse, les constructions et extensions annexes des bâtiments d'habitation devront être réalisées selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les mouvements de terre, qui ne sont pas liés à la construction et à sa desserte, mais situés dans les marges d'isolement, sont limités à + ou - 1 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et les aménagements devront être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux qui sont liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour la création d'une pente avale de rattrapage qui devra être plantée.

Les terrains devront être plantés et engazonnés.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de stockage extérieur de matériel, matériaux ou effluents agricoles, ceux-ci devront être couverts ou dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

Les parcs de stationnement doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

De manière générale, on privilégiera les plantations sous forme de bosquets ou d'arbres isolés aux haies continues.

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

Les espaces boisés classés (E.B.C.) repérés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

- Titre V -

Dispositions applicables aux zones N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue les secteurs suivants :

- **Les secteurs indicés « P »**, qui correspondent à des secteurs de protection de captages.
- **Les secteurs indicés « u »**, qui correspondent à des écarts d'urbanisation, des secteurs d'habitat isolé où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension) et où toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
- **Les sous-secteurs indicés « z »** soumis en tout ou partie à des risques naturels d'après le plan d'indexation en « z », l'ensemble de l'étude de P.I.Z. étant placé en annexe du rapport de présentation du P.L.U.
- **Les secteurs indicés « t »** qui correspondent à des secteurs destinés à recevoir des aménagements touristiques et de loisirs
- **Le secteur N* (étoile)** correspondant au site de l'ancien château des Teppaz

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Hors secteur Np, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et assurent une bonne intégration dans le site
2. Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière.
3. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à des opérations de valorisation écologique du milieu naturel ou nécessaires à la réalisation d'aménagements de surface, de constructions ou installations compatibles avec la destination de la zone.
4. La reconstruction après sinistre
5. La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone

Pour les bâtiments repérés en Nu, sont autorisés :

1. Les annexes isolées si elles sont traitées en greniers cartusiens ainsi que les locaux et abris destinés aux animaux de moins de 20m² de S.H.O.B..
2. Les greniers cartusiens s'ils sont liés à une habitation traditionnelle
3. La réhabilitation, l'amélioration et le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant, sans limitation de SHON
4. L'extension limitée à 30% de la SHON existante, et inférieure à 60 m² de SHON nouvelle

(extension non renouvelable) et, les annexes de l'habitation à condition qu'elles soient accolées ou intégrées à la construction principale. L'emprise au sol supplémentaire créée par extension ou création de nouvelles annexes devra être limitée à 50 m² (non renouvelable). En Nup, pour le bâtiment raccordé au réseau d'assainissement, la création de SHON autorisée ci-dessus est conditionnée à la seule amélioration esthétique et architecturale de l'existant et à la création de sanitaires.

5. Pour les locaux et abris destinés aux animaux, la S.H.O.B. maximale est de 20 m²

Dans les secteurs indicés « Nuz » et « NuzF », soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan (document 3.1.3).

En secteur NT (hors secteur NTp) :

- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation d'aménagements compatibles avec la destination du secteur et de constructions ou d'installations autorisées.
- Les aménagements de surface et la mise en forme des terrains ainsi que les traitements de surface (matériaux de revêtement...) à condition d'être compatibles avec le caractère naturel du site
- Tous projets ci-après sans hébergement :
 - L'extension des bâtiments existants
 - Les constructions et installations touristiques liées à la présence du plan d'eau ou du cirque de St Même (sanitaires, abris et locaux techniques)
 - Les constructions et installations, nécessaires aux activités récréatives, ludiques, d'été et d'hiver, à l'accueil du public
 - Les équipements publics
 - L'aménagement sans hébergement des bâtiments existants :

En sous secteur Nup :

- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition qu'elle soit raccordée au réseau d'assainissement pour
 - La création de sanitaires
 - L'amélioration de l'aspect et de l'architecture de la construction existante

En sous secteur N* :

- L'aménagement du site, des accès et la réhabilitation des ruines du château à condition de préserver et mettre en valeur le caractère naturel et patrimonial du site ;

Dans les sites repérés en Nu et NT, toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel de l'article R111-5 du CU : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les

accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.»

Article N 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée

- Soit au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites,
- Soit en l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé et rappelées en annexes sanitaires.

2. Eaux usées

Si assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci : il est admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, hors secteur

Np (secteur de protection des captages), conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme au schéma directeur d'assainissement ou à la réglementation en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Pour les secteurs indicés « p » et en Nup, (périmètre de captage) : tout rejet au milieu est interdit. Toute construction existante doit être raccordée au collecteur d'eaux usées

3. Eaux pluviales

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Des mesures devront être prises :

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :

Des mesures devront être prises :

1. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
2. Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

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

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités et aménagements seront assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

En secteur NT :

Du fait de la qualité naturelle ou écologique du site, dans le cas de voiries et parkings, selon leur importance et leur positionnement, il pourra être imposé :

- Un traitement des surfaces pour soulager les réseaux
- Un traitement des effluents avant rejet

4. Électricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

5. Déchets

Il n'est pas prévu de règles particulières.

6. Sécurité incendie

Toute construction est subordonnée à l'existence d'un réseau conforme à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, les projets devront respecter les règles suivantes imposées à toute construction :

- Accès et sécurité incendie,
- Alimentation en eau potable, électricité et assainissement.

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières

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

1. Généralités

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

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
- Pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 m ;
- À l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension est située dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Bâtiment principal

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

Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

2. Annexes

Les annexes des constructions autorisées doivent être traitées, soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le respect des dispositions présentées à l'article précédent, les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nu :

Les hauteurs relatives (à l'égout de toiture) et maximales (hauteur totale) des extensions devront être inférieures et proportionnées aux hauteurs correspondantes de la construction existante.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule

De par la définition de cette zone, les constructions qui pourront être autorisées auront un caractère fortuit ou exceptionnel.

En conséquence, les conditions de l'occupation du sol seront déterminées suivant la zone dont le caractère est le plus directement assimilable au contexte du projet.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour information : Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du P.L.U.

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire par une expression simple y compris dans les détails, bien intégrée dans les lieux environnants et préservant l'identité locale :

- Les constructions d'aspect ronds ou d'une architecture étrangère à l'architecture chartrousine sont interdites.
- Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que les réverbérations, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles.

La restauration et la reconstruction des chalets d'alpages repérés par le symbole sont autorisés à l'identique.

Façades

• Aspect :

Quels que soient les matériaux et techniques utilisés, la composition des façades devra être simple et structurée.

En contact direct avec le bâti en pierre conformément au bâti existant, la pierre apparente en assemblage à « pierre sèche » (sans joint) est autorisée sur la construction neuve et les annexes, ainsi que sur les murs de soutènement du terrain extérieur

Sinon, les parties en maçonnerie seront traitées en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), taloché ou frotté fin

En cas de réhabilitation ou restauration, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints selon la tradition locale ; les ouvertures existantes devront être maintenues tandis que les nouvelles ouvertures créées ne devront pas, par leurs positions, dimensions, formes, nombre, porter atteinte à l'identité et l'architecture de bâtiment existant : les parties pleines (murs) devront dominer les vides (ouvertures), les grandes ouvertures étant uniquement destinées aux pièces de séjour et garages.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

• Couleurs :

Quels que soient les matériaux utilisés pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs utilisées se référeront au nuancier placé en mairie. Le bois devra être utilisé dans sa teinte naturelle : les teintes ébène, acajou et pin d'Oregon sont interdites.

Menuiseries

• Aspect et couleurs :

Sont interdites les teintes suivantes : le blanc et les couleurs vives ou primaires, les teintes ébène, acajou et pin d'Oregon.

Les menuiseries (volets, balcons, bardages...) et embrasures situées dans le bardage seront de même couleur que ce dernier.

Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée, reprenant les caractéristiques locales.

Toitures

• Aspect :

Les choix de l'aspect et des couleurs des matériaux devront respecter les composantes traditionnelles du bâtiment principal existant.

Exceptionnellement (secteurs Nu) elles pourront être à un pan en prolongement du bâti, en reprenant la même pente, si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Les matériaux ondulés sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites.

L'axe des faîtages de la construction projetée devra être orienté dans la longueur du bâtiment.

Les bandeaux de toiture seront traités simplement et dans une teinte sombre et mate.

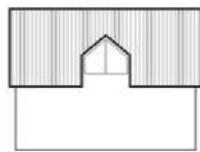
Débords de toiture (et pour les extensions en Nu) : identique à la construction existante avec un minimum de 0,80 m, et de 0,60 m minimum pour les annexes.

• Ouvertures :

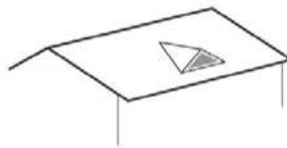
Les éléments de relief éclairants (lucarnes) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, leur dimension, nombre excessif.

Les châssis vitrés seront encastrés dans la toiture (affleurants). Ils devront être plus hauts que larges, avec une cote maximale de 0,78 mètre pour la largeur.

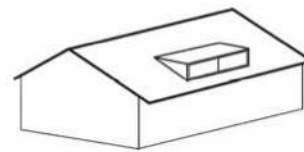
Les ouvertures de toiture présentées en croquis n°1, n°2 et n°3 sont interdites.



Croquis n°1



Croquis n°2



Croquis n°3

Pour les extensions et annexes (secteurs NU)

À l'exception des greniers traditionnels de chartreuse, les constructions devront être réalisées selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les mouvements de terre, qui ne sont pas liés à la construction et à sa desserte, mais situés dans les marges d'isolement, sont limités à + ou - 1 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et les aménagements devront être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux qui sont liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalaage des terres pour la création d'une pente avale de rattrapage qui devra être plantée.

Les terrains devront être plantés et engazonnés.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés.

En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES

Au vu du caractère de la zone, toute clôture est interdite.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement doivent être plantés et les délaissés engazonnés (ou herbe).

Les plantations seront composées d'essences variées et locales (en clôtures ou ailleurs).

Du fait du caractère à dominante naturelle du secteur, les haies continues sont interdites, y compris en Nu : on préférera les plantations sous forme de bosquets ou d'arbres isolés.

En cas de plantation, les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 1,80m.

Les espaces boisés classés (E.B.C.) repérés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet