



Département de la Savoie
COMMUNE DE MONTHION

4.2

Révision POS
Elaboration PLU



Règlement écrit



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal approuvant la
modification simplifiée du
P.L.U.

En date du
Le Maire

SOMMAIRE

PREALABLE – RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF	2
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2.1. - Dispositions applicables à la zone UA	16
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2.2. - Dispositions applicables à la zone UB	37
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 3.1. - Dispositions applicables à la zone 1AU avec les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc	60
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 4.1. - Dispositions applicables à la zone A avec le secteur Ap	84
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	106
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 5.1. - Dispositions applicables à la zone N avec les secteurs Ne, Nf et NI	107

PREALABLE – Rappel cadre réglementaire et législatif

La révision du Plan d'Occupation des Sols a été prescrite par le Conseil Municipal le 15 mars 2011. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues par le Conseil Municipal le 4 juillet 2013.

En 2014, deux lois successives ont eu pour conséquence de modifier le Code de l'Urbanisme, apportant des dispositions d'application immédiate et d'autres transitoires pour les documents d'urbanisme dont l'élaboration a été prescrite antérieurement à leur promulgation.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel le 26 mars 2014. Certaines de ces dispositions sont entrées en vigueur le 27 mars 2014.

La loi d'Avenir sur l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite LAAF) a été adoptée le 11 septembre 2014. Elle a été consolidée le 15 octobre 2014 et a été applicable à compter du 22 octobre 2014.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », a été promulguée le 6 août 2015.

La Loi ALUR a été promulguée en cours d'élaboration du PLU et elle est d'application immédiate. Toutefois, avec la parution des lois LAAF et MACRON, certains articles du Code de l'Urbanisme ont été de nouveau modifiés. Par conséquent, le PLU de MONTHION, et donc le règlement littéral et graphique, ont été établis en prenant en compte les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme applicables à compter du 15 octobre 2014.

La promulgation de la Loi ALUR du 24 mars 2014 a toutefois eu pour effet de modifier la base légale du règlement d'urbanisme des Plans Locaux d'Urbanisme (art.L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme), entraînant la suppression de certaines dispositions affectées au règlement, à savoir :

- > Le Coefficient d'Occupation des Sols (ou COS)
- > La superficie minimale des terrains constructibles

Conformément à l'article 12 § VI du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 relatives au contenu des PLU demeurent applicables au PLU de Monthion.

Quelques mois plus tard, les lois LAAF et MACRON sont venues assouplir le volet « urbanisme » de la loi ALUR, en modifiant une nouvelle fois l'ancien article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (articles L151-8 à L151-19 et L151-21 à L151-26, L151-38 à L151-41 du code de l'urbanisme)

Ces lois impactent en effet la gestion du bâti en zone naturelle ou agricole et les droits concernant l'évolution des bâtiments dans les zones A (agricoles) et N (naturelles).

TITRE I

Dispositions générales

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de MONTHION.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : tous textes relatifs à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité publique (loi, décret, arrêté).

1. Dans ce sens, à l'exception des dispositions modifiées par le présent règlement, il est rappelé qu'une attention particulière devra être apportée à l'application des textes suivants :

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles :
 - L424-1, sur la décision relative aux diverses autorisations et déclarations préalables.
 - L 102-13 relative aux opérations d'intérêt national.
 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.
 - L'article L111-11 relatif à la desserte d'un projet d'aménagement ou de construction.
- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les servitudes d'utilité publique, mentionnées à l'annexe du plan.
- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de 10 ans suivant l'autorisation du dit lotissement conformément aux articles L442-9 à L442-14 du code de l'urbanisme.

- L'article L111-16 du code de l'urbanisme, visant à rendre les règles d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des bâtiments inopposables aux demandes d'installation de matériaux renouvelables ou de systèmes individuels de production d'énergie renouvelable, en-dehors des secteurs protégés et l'article R111-23 du code de l'urbanisme définissant précisément la liste "des dispositifs, matériaux ou procédés" relevant de son application, et par lesquels est autorisé dans tous les cas le principe de toiture-terrasse.
- L'article L111-3 du code rural, instituant le principe de réciprocité des distances d'éloignement entre certains bâtiments agricoles et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

2. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

3. La loi 91-5 du 03 janvier 1991, relatives aux zones sensibles aux incendies.

4. La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores. Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis.

5. Les dispositions particulières à l'aménagement et à la protection de la Montagne, définies aux articles L122-1 à L122-25 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de MONTHION délimite les zones suivantes :

- **Les zones urbaines, dites zones U :**

Zone déjà bâties où la densification est possible et dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.

Dans le PLU de MONTHION, on distingue :

- ✓ La zone UA : qui correspond aux espaces urbanisés à vocation principale d'habitat, situés dans les hameaux anciens et principaux des Coteaux (Chef-lieu « élargi » ; Moisseaux/Sous les Cotes ; Fillout)
- ✓ La zone UB : qui correspond aux espaces urbanisés à vocation principale d'habitat, à dominante pavillonnaire, situés dans la Plaine

- **Les zones à urbaniser, dites zones AU :**

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Dans le PLU de MONTHION, on distingue :

- ✓ La zone 1AU : qui englobe les secteurs constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

- . Le secteur 1AUa : Secteur du Chemin des Communaux - soumis à OAP

- . Le Secteur 1AUb : Secteur Cœur de Plaine – soumis à OAP

- . Le Secteur 1AUc : Secteur Moisseaux/Sous les Cotes – soumis à OAP

- **Les zones agricoles dites zones A :**

Zones équipées ou non, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le PLU de Monthion, on distingue :

- ✓ La zone A : où seules sont admises les occupations et utilisations du sol en lien avec l'agriculture et avec les services publics ou d'intérêt collectif, lorsque ceux-ci sont compatibles avec le caractère agricole du site

Et le secteur suivant :

- . Le secteur Ap : qui correspond aux espaces agricoles dont la sensibilité paysagère ou /et l'exposition aux risques naturels justifient une inconstructibilité

- **Les zones naturelles dites zones N :**

Zones 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

Dans le PLU de Monthion, on distingue :

La zone N : qui couvre les espaces à protéger pour sauvegarder leurs intérêts écologiques et paysagers, et/ ou leur caractère d'espaces naturels

Et les secteurs suivants :

- . Le secteur Ne : secteur destiné à l'implantation d'installations et de constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (secteur des équipements techniques communaux des Rottes)
- . Le secteur Nf : secteur qui couvre les espaces boisés ayant une vocation forestière reconnue, soumis ou non au régime forestier
- . Le secteur Nl: secteur à dominante naturelle pouvant admettre des activités légères récréatives (loisirs, arboretum ou activités sportives)

En application des articles R.123-11, R.123-12, ainsi que des articles L151-8 à L151-19 et L151-21 à L151-26, L151-38 à L151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître également :

- la délimitation des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés au titre des alinéas 1° à 3° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (article R123-11 du code de l'urbanisme).
- Les périmètres des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
- Les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isère et de ses affluents approuvé le 19 février 2013 et du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repérés respectivement au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter aux documents du PPRI joint au dossier de PLU et aux documents du PIZ annexés au rapport de présentation du PLU.
- Les chalets d'alpage et bâtiments d'estive inventoriés sur le territoire communal et pour lesquels peuvent être autorisées par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction, ainsi que les extensions limitées de bâtiments existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (indice « C »).
- Le changement de destination des bâtiments en zones A ou N.
- Les habitations existantes en zones A et N auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement relatives à l'évolution des habitations.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

1. “ Les règles et servitudes définies par un plan local d’urbanisme ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ” (article L 152-3 du code de l’urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l’autorisation accordée.

2. “ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n’est pas conforme aux prescriptions ”(règles édictées par le présent règlement) “le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de l’implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l’implantation ou le gabarit de l’immeuble”(article R 111- 18 du Code de l’Urbanisme).

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L 111-23 du Code de l’Urbanisme).

Article 5 – Appréciation des règles édictées au regard de l’ensemble d’un projet

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne pourront pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet (Référence : Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).

Article 6 – Rappel des autorisations administratives applicables à toutes les zones relatives à divers modes d’occupation ou d’utilisation des sols

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal de MONTHION au vu de la délibération du conseil municipal prise en application du d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

2. En dehors des cas prévus par l’article R421-28 du Code de l’urbanisme, le permis de démolir s’applique dans les conditions définies à l’article R421-27 du code de l’urbanisme.

3. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 342-1 du Code Forestier.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable telle que définie par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti ou paysager remarquable protégé repéré sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction Identifiée sur le document graphique du règlement comme devant être protégée.

Article 7 – Risques naturels

Sismicité : Le territoire est classé en zone de sismicité moyenne.

Inondations : le territoire est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation de l'Isère et ses affluents, approuvé en 2008.

Les zones exposées se situent dans le secteur de la Plaine de MONTHION.

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document du PPRI joint au dossier de PLU.

Mouvements de terrain : le territoire est concerné par un plan d'Indexation en Z, défini pour le hameau des Moisseaux.

Pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document du PIZ joint au dossier de PLU

Risque de débordement torrentiel lié au ruisseau Le Séchon :

Concernant la partie du ruisseau traversant le Chef-lieu et une partie des zones constructibles, le service de Restauration des Terrains en Montagne (RTM) a produit une étude en 2002. Un certain nombre de travaux, définis dans le cadre de cette étude, ont été réalisés pour se prémunir des éventuels risques de débordement torrentiel (plages de dépôt).

Pour les terrains qui bordent le Séchon et situés en zones constructibles, les pétitionnaires devront mettre en place des dispositifs techniques pour se prémunir du risque. Ces dispositifs devront soit se conformer aux propositions du RTM (Cf. étude du RTM intégrée aux annexes du PLU), soit apporter une protection au moins équivalente, définie dans le cadre d'une étude spécifique.

Risques d'érosion et de débordement liés au ruisseau du Paret :

Concernant le ruisseau du Paret qui traverse une partie des zones constructibles, le service de Restauration des Terrains en Montagne (RTM) a réalisé une analyse dite à titre d'expert en 2017. Le service de RTM a été sollicité par la commune afin d'analyser la possibilité de réduire la bande de recul des constructions à 4 mètres sur le ruisseau.

L'étude conclut à la possibilité d'établir une bande de sécurité de 4 mètres de part et d'autre de chaque berge du cours d'eau.

Article 8 – Lexique

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.

Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative.

Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

Destinations des locaux :

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Services :

Cette destination comprend les locaux affectés à la prestation de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage, etc ...) et les établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques, etc ...).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Elles recouvrent l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions permettant d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Cette destination concerne notamment :

- des équipements en infrastructure (réseaux et aménagement au sol et en sous-sol)
- des équipements en superstructure (bâtiment à usage collectif, d'intérêt général) dans les domaines hospitaliers, sanitaires, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics locaux, départementaux, régionaux et nationaux (bureaux et entrepôts tels que les ateliers municipaux, centre d'exploitation, services techniques,...)

Exploitation agricole et forestière :

Il s'agit d'une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Acrotère (toiture-terrasse) :

Muret en bord de toiture terrasse utilisé pour permettre l'étanchéité

Affouillement - exhaussement des sols :

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont soumis à déclaration préalable.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares sont soumis à permis d'aménager

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés

Alignement :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie ou de l'emprise publique au droit des terrains riverains.

Lorsqu'un terrain jouxte une voie privée, il est fait référence à la limite de faite entre le terrain et la voie privée.

En cas d'emplacement réservé délimité pour la création d'un espace public, l'alignement est la limite de l'emplacement réservé.

Annexes :

Des constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines.

Construction :

Le terme désigne tout bâtiment (construction couverte), mais également tout élément construit (piscine, abri de jardin, etc.).

Coupes et abattage :

Les termes de coupe et d'abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitutions d'essences forestières.

Défrichement :

Selon une définition du Conseil d'Etat, « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (voirie publique, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert, espaces nécessaires aux continuités écologiques).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Modification simplifiée n°1

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Egout de toiture :

C'est la partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur et qui correspond à un chéneau.

Emprise publique :

Voies, aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, chemins piétons publics,...

Emprise au sol :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre brute de la ou des constructions et le terrain intéressé par le projet de construction. Les surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutés au gros œuvre (les débords de toiture, les balcons) sont exclus de cette projection.

L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient (pourcentage).

Espaces libres :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces hors voie, libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Faîtage :

Le faîtage est la ligne de jonction des pans de toiture.

Limites séparatives :

Il s'agit des limites entre propriétés privées.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Opération portant sur la totalité des terrains constituant un groupe homogène.

Surface de plancher :

La surface de plancher est la somme des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

Toiture terrasse végétalisée :

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes précultivées (sédum, vivaces, graminés,...) permettant une rétention des eaux pluviales et une isolation thermique.

Voie et emprise de voirie :

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



RAPPEL du RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UA correspond aux secteurs urbanisés du bourg du Chef-lieu « élargi » et des principaux hameaux anciens des Coteaux : Moisseaux-Sous les Cotes et Fillout. Elle se caractérise notamment par la présence encore importante du bâti ancien et par une préservation du tissu urbain traditionnel.

La zone UA est une zone destinée à être densifiée par des constructions nouvelles et une réutilisation du bâti existant. Elle est destinée à accueillir une urbanisation mixte en termes de fonctions, à dominante résidentielle. Elle est donc affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, à des activités non nuisantes et aux équipements.

Concernant les terrains situés en zone UA et limitrophes du ruisseau du Séchon, le pétitionnaire devra se reporter à l'article 7 « Risques naturels » du titre I- Dispositions générales du présent règlement, afin d'intégrer le risque de débordement torrentiel.

Toute autorisation peut être refusée au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, y compris en dehors des secteurs de risques identifiés par le PPRI et le P.I.Z.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de P.I.Z. annexé au rapport de présentation du PLU.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning
- L'exploitation de carrières
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes et de véhicules
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration non nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En ce qui concerne le ruisseau du Paret, toutes constructions au sein d'une bande de recul non aedificandi de 4 mètres de part et d'autre des sommets des berges du cours d'eau. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels et des cours d'eau.
- En ce qui concerne les autres cours d'eau : toutes constructions au sein d'une bande de recul non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau. Cette bande peut être ramenée à 4 mètres minimum si une étude hydraulique a démontré l'absence de risques d'érosion et de débordement. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels et des cours d'eau.

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

Dans les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter au P.I.Z. annexé au rapport de présentation du PLU.

Pour les terrains qui bordent le Séchon, les pétitionnaires devront mettre en place des dispositifs techniques pour se prémunir du risque potentiel de débordement torrentiel du cours d'eau. Ces dispositifs devront soit se conformer aux propositions du RTM (Cf. étude du RTM intégrée aux annexes du PLU), soit apporter une protection au moins équivalente, définie dans le cadre d'une étude spécifique.

Pour les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile et un indice « P » suivi par un numéro au règlement graphique : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Dans les espaces fonctionnels des zones humides identifiées par une trame hachurée spécifique et un indice « EFZH » au règlement graphique : sont admises les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement pour la zone ou le secteur, à la condition de ne pas perturber l'alimentation en eau de la zone humide, en qualité et quantité.

Modification simplifiée n°1

Les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et à la salubrité publique

Les constructions à usage d'activités, en dehors de celles interdites à l'article UA1 et les entrepôts ne seront autorisés que si :

- par leur fonctionnement et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants
- leur emprise au sol est inférieure ou égale à 200 m² pour les constructions à usage artisanal et agricole et 250 m² pour les constructions à usage de commerces et les entrepôts.

Sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent, l'aménagement dans les volumes actuels et l'extension, limitée à 30 % de l'emprise au sol actuelle, sont admises pour les constructions à usage artisanal et agricole existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et déneigement.

L'emprise minimum des voies privées est de 4 mètres.

La création de nouvel accès sur voie présentant des problèmes de visibilité est interdite. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 accès seront mutualisés :

- de façon obligatoire entre plusieurs opérations nouvelles
- de préférence entre plusieurs opérations existantes.

Deux accès contigus desservant plusieurs constructions pourront être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers.

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.

Modification simplifiée n°1

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

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, sauf pour des effluents liés à l'activité agricole et artisanale, pouvant nécessiter un traitement spécifique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des mouvements de terrain.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales, sur la parcelle, même si le réseau est en unitaire.

Si le réseau est insuffisant ou absent, ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent :
. soit être évacué vers un exutoire, s'il existe, désigné par les services techniques de la Commune,
. soit être infiltrées sur place.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales : ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Modification simplifiée n°1

Les eaux pluviales (toiture, terrasse) pourront être stockées dans une citerne d'eau ou un réservoir enterrés, l'excédent étant récupéré dans le réseau communal.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

Tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du PIZ dans les zones soumises à des glissements de terrain.

4. Téléphone – Electricité :

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions des réseaux d'électricité et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou passés sous toiture.

5. Energie renouvelable :

Les propriétaires ont la possibilité de mettre en place des dispositifs utilisant l'énergie solaire pour :

- produire de la chaleur, grâce à des systèmes appartenant à la filière thermique pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (capteurs solaires, concentrateurs solaires),
- produire de l'électricité grâce à des systèmes appartenant à la filière électrique (équipements photovoltaïques).

L'énergie solaire pourra être utilisée comme un système d'énergie d'appoint.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Non réglementées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques ouvertes à la circulation générale, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale. Sont toutefois exclues les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes), dont les limites seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

- ❖ Pour des motifs de sécurité publique (visibilité aux carrefours des routes et déneigement), il est exigé un recul d'un mètre au minimum des clôtures par-rapport à l'alignement des voies publiques.
- ❖ Sauf indication contraire portée au document graphique du règlement (principe d'alignement des constructions à respecter), les constructions doivent être implantées (Cf. schémas 1 et 2 - « Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques ») :

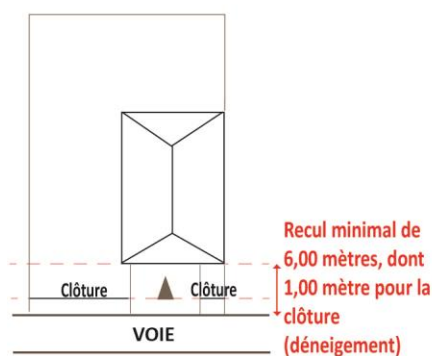
Modification simplifiée n°1

- avec un retrait d'au moins 6 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les voies et emprises publiques pour les constructions principales et les constructions annexes à usage de garage orientées vers les voies et emprises publiques d'où est pris l'accès ;
- avec un retrait d'au moins 2 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les voies et emprises publiques pour les constructions annexes, y compris les annexes à usage de garage ne correspondant pas au cas ci-dessus.

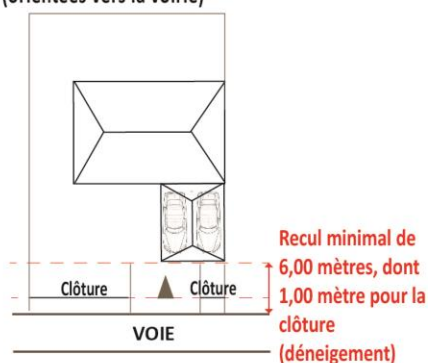
Les distances de recul imposées se mesurent en tout point des constructions. Toutefois, une tolérance est admise :

- pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique,
- une tolérance de 1 mètre est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect à la règle.

Implantation constructions principales



Implantation annexes à usage de garage (orientées vers la voirie)



Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)

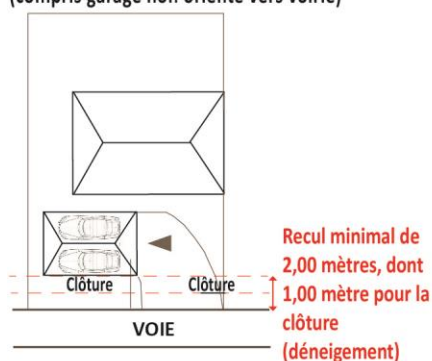


Schéma 1 - Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques – vue en plan (schéma à valeur illustrative)

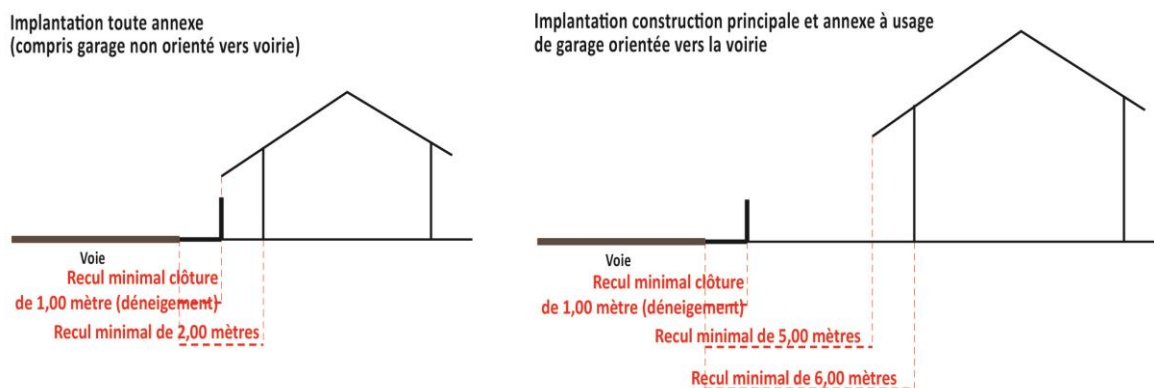


Schéma 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – vue en coupe

Sauf impossibilité technique, les portails seront implantés quant à eux de façon à pouvoir dégager un espace libre de 2,5 m sur 5 m au-devant du portail, sur les parcelles supports des constructions (de façon perpendiculaire ou parallèle à la voirie – [Cf. Schéma 3 - « Implantation des portails »]).

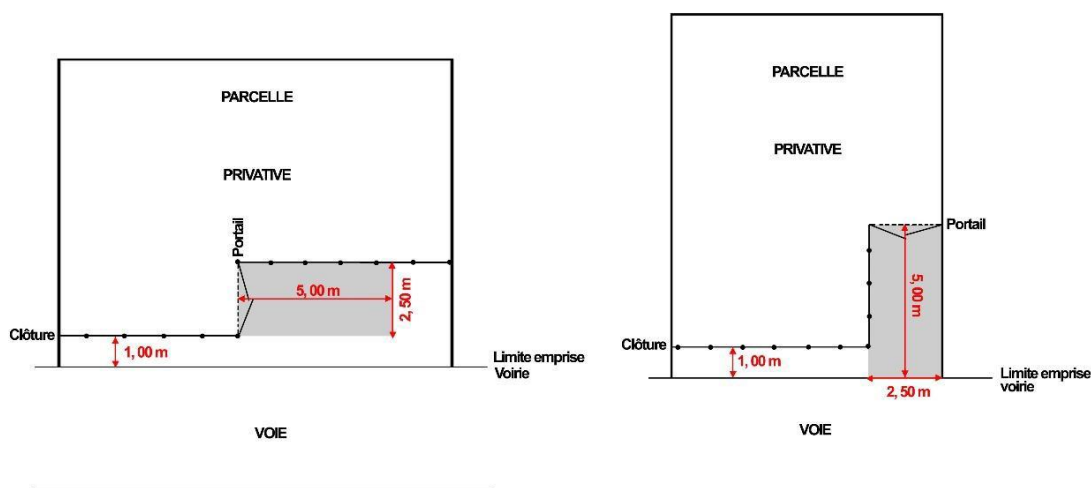


Schéma 3 – Implantation des portails

- ❖ Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Rappel : Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (Cf. Titre I – Dispositions générales)

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives, y compris les limites avec les voies publiques ou privées uniquement ouvertes aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes).

❖ Les constructions principales nouvelles pourront être implantées sur limite séparative [Cf. schéma 4 – « Implantation des constructions sur limite séparative »] :

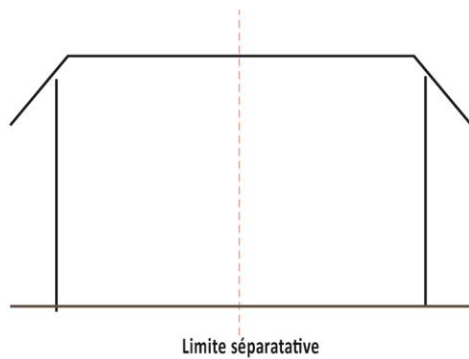
-soit pour établir des bâtiments jointifs édifiés dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande], suivant les préconisations indiquées ci-dessous :

- par jonction de toitures à pans, l'effet de « noues » devant être évité ;
- par jonction de toitures terrasses, sous réserve que la hauteur en limite de propriété n'excède pas 3m50.

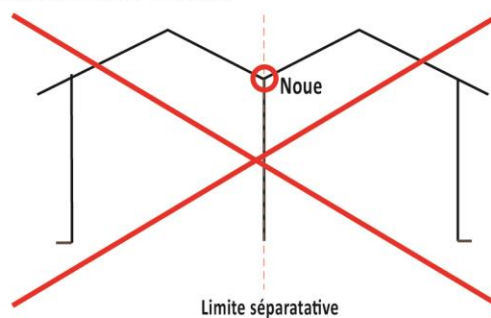
Toutefois, l'implantation en limite séparative de deux annexes isolées n'est pas soumise à l'obligation d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

Modification simplifiée n°1

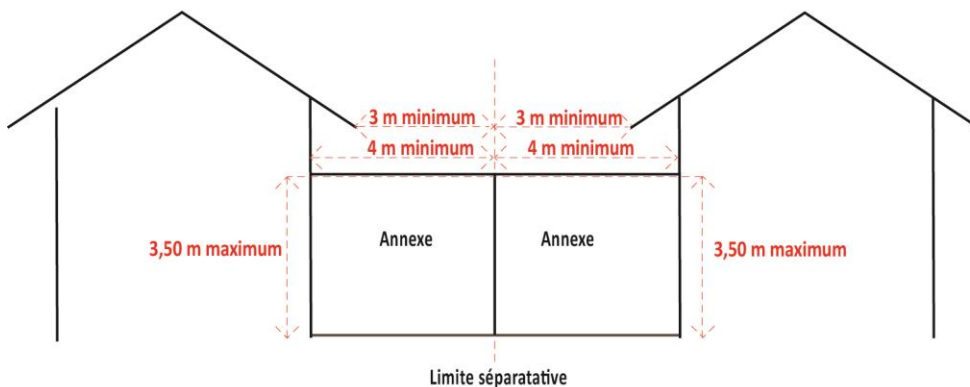
Implantation construction principale



Jonction des toitures sous forme de « noues » à éviter (bâtiment principal ou annexe)



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation annexes

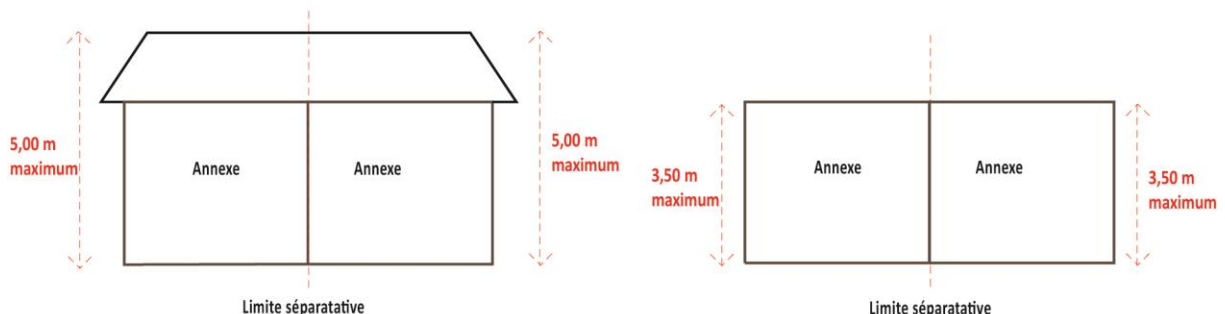


Schéma 4 – Implantation des constructions sur limite séparative (schéma à valeur illustrative)

❖ Dans les autres cas, l'implantation se fera en retrait en respectant les dispositions suivantes [Cf. schéma 5 – « Implantation en retrait de la limite séparative »] :

- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre pour les constructions annexes et 4 mètres pour les constructions principales.

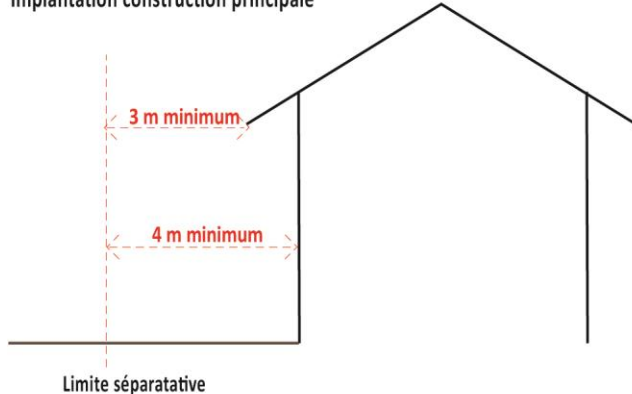
Toutefois, une tolérance est admise :

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

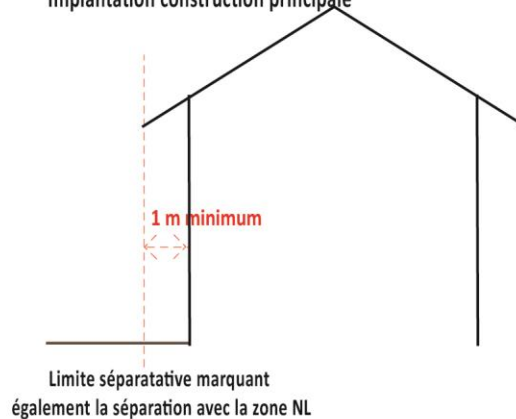
Modification simplifiée n°1

- jusqu'à 1 mètre pour le bâtiment principal ou 0,50 mètres pour l'annexe est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,
- les piscines – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par-rapport à la limite séparative.

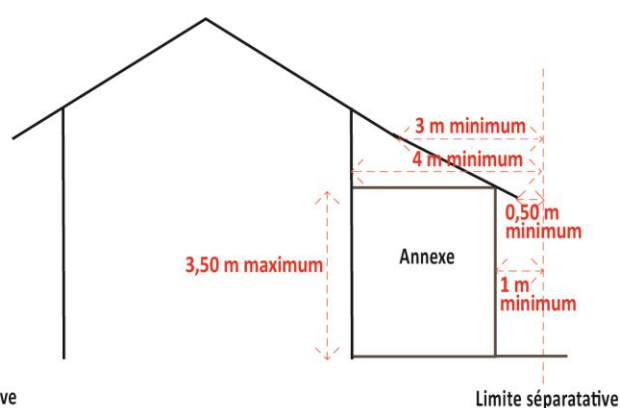
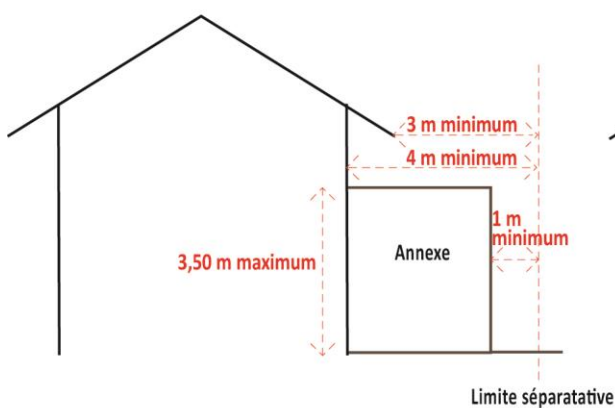
Implantation construction principale



Implantation construction principale



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation annexes

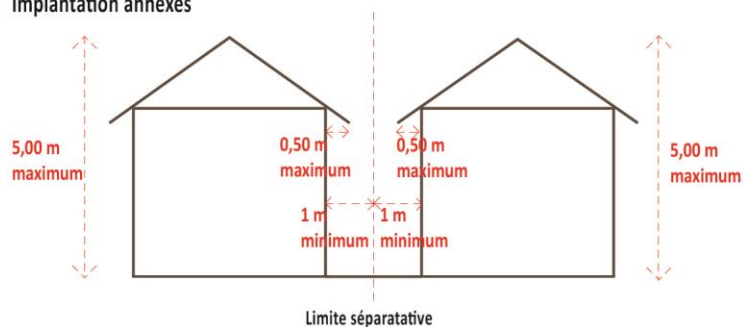


Schéma 5 – Implantation des constructions en retrait de la limite séparative (schéma à valeur illustrative)

❖ Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

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

-non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

-non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée du sol naturel avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires au projet jusqu'au faîtage (ouvrages techniques cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures exclues) pour les toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses.

En cas de remblai exigé pour cause de risques naturels, la hauteur maximale est calculée à partir du remblai exigé.

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

Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics :

La hauteur n'est pas réglementée, le gabarit des constructions devra toutefois permettre leur insertion dans le paysage.

Autres constructions :

La hauteur maximale de la construction ne doit pas dépasser celles des constructions directement voisines ou implantées en vis-à-vis avec un dépassement de 1 m de la situation la plus avantageuse tolérée [Cf. schéma 6 - « hauteur maximale des constructions »].

Toutefois :

- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin,...) doit être inférieure ou égale à 5 mètres au faîtage et à 3,50 mètres au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses,
- un dépassement de 1 mètre au maximum est autorisé pour les constructions implantées sur un terrain dont la pente est supérieure ou égale à 20 %,
- les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU échappent à la règle sous réserve que la réhabilitation, rénovation, ou réaménagement ne modifie pas le volume antérieur de la construction.

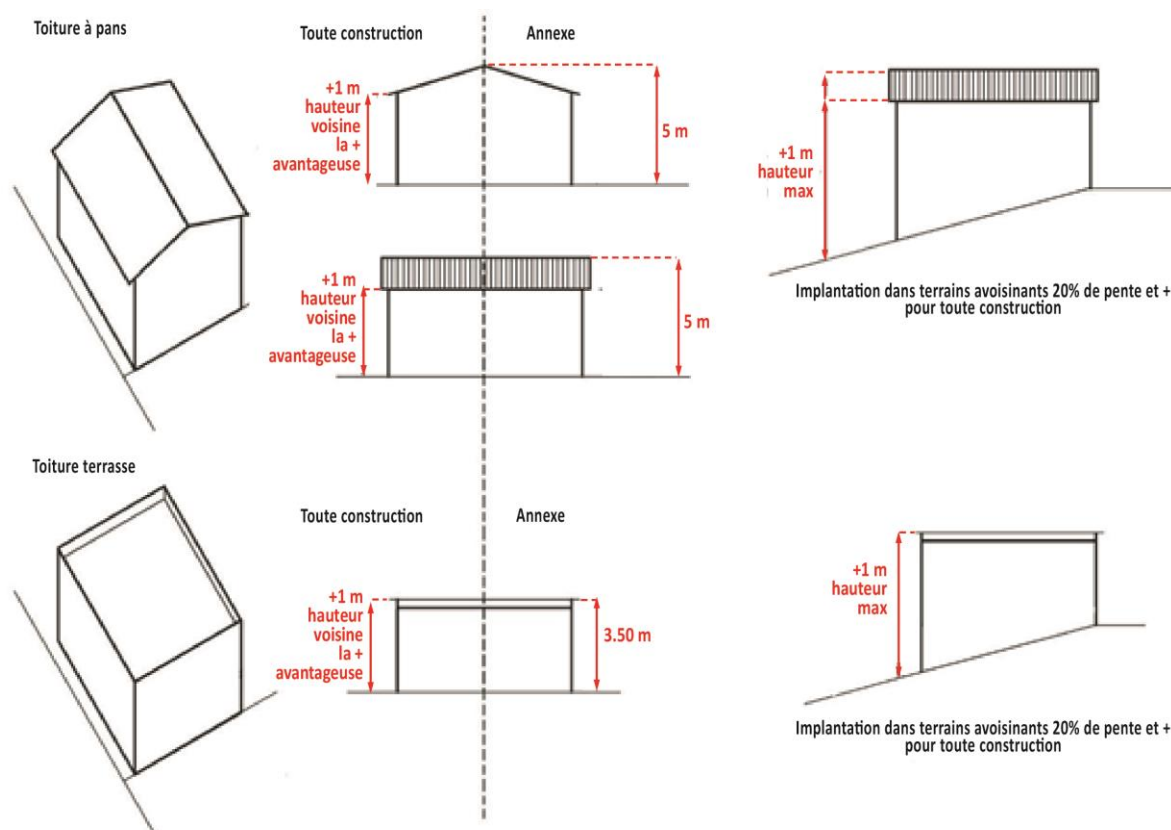


Schéma 6 Hauteur maximale des constructions

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Les règles suivantes s'appliquent à toutes les constructions autorisées dans la zone, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics. Toutefois elles devront s'insérer aux mieux dans les paysages naturels et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.

❖ Objectifs de qualité environnementale :

Ces objectifs sont :

- l'économie des énergies et des ressources

Modification simplifiée n°1

- La réduction des nuisances et des impacts sur l'environnement
- L'apport d'un confort aux habitants.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

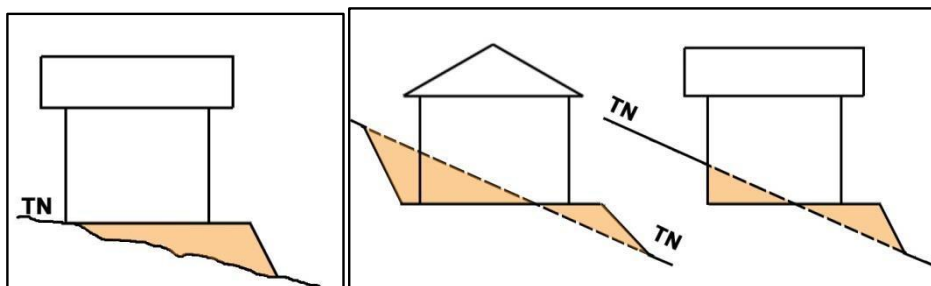
- De concevoir les constructions selon les critères de qualité environnementale (formes architecturales compactes, étanchéité à l'air,...)
- De s'adapter au climat :
 - orientation dans le sens des vents dominants
 - utilisation du relief comme protection
 - orientation Sud de la façade principale et des pièces de vie et positionnement des ouvertures au Sud-Ouest ou Sud-Est
 - utilisation des dispositifs passifs de protection solaire pour éviter un apport excessif en été (débords de toiture, plantations,...)
 - recours à des modes de production d'énergie renouvelables
- De gérer les eaux pluviales et de ruissellement :
 - en limitant l'imperméabilisation des sols
 - en employant des dispositifs de récupération des eaux pluviales intégrés à la construction et à la composition de la parcelle.

❖ Objectifs d'intégration paysagère :

La topographie de la partie haute du territoire communal de MONTHION peut contraindre à construire dans la pente. L'adaptation au relief est donc indispensable pour assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage et l'environnement.

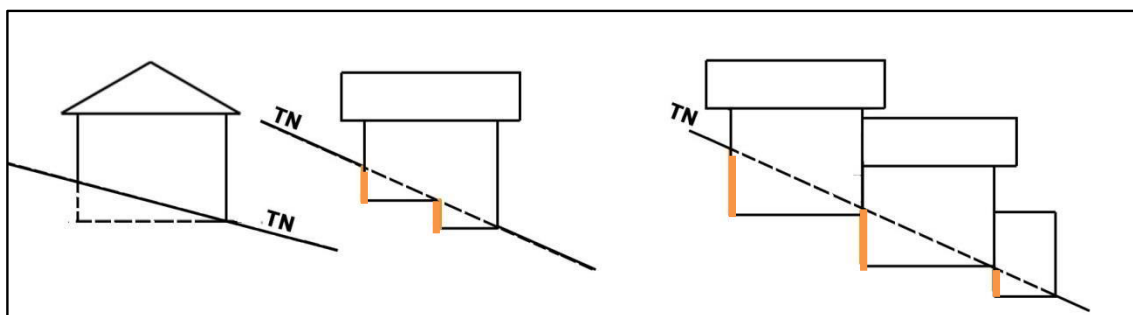
Il est exigé les dispositions suivantes dans le cadre de la composition des projets de construction :

- Adaptation du projet au terrain et à la pente naturelle et non l'inverse :
 - en évitant la constitution de plateforme avec remblais et déblais pour l'implantation des constructions au profit d'une intégration des volumes dans la pente naturelle, et d'un étagement des volumes bâtis qui permet de plus de ménager des vues depuis chaque construction.

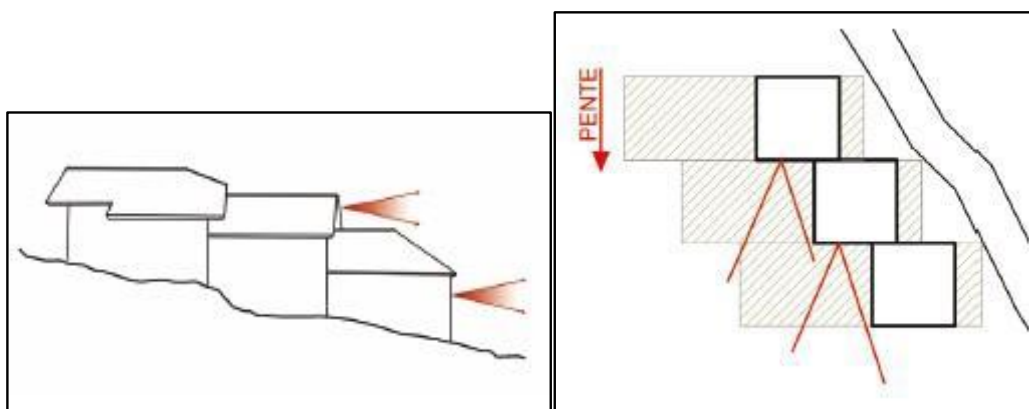


Exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

- En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.



Exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier



Exemple d'étagement de volumes bâtis dans la pente favorisant les ouvertures visuelles



Maisons en bande étagées dans la pente

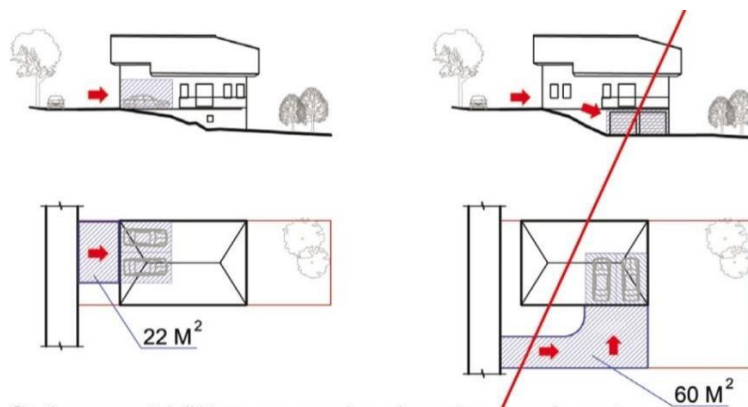
Habitat contemporain inscrit dans la pente, Innfeld



Autres exemples de volumes bâtis intégrés à la pente

-Localisation des accès et des garages en fonction de la pente et du niveau de la voie : il est exigé de prévoir l'implantation des habitations et des garages selon les principes suivants :

- implantation de l'habitation en parallèle ou perpendiculairement à la pente et à la voie d'accès
- implantation du garage au plus près de la route, afin d'éviter que les voies carrossables n'occupent tout le terrain et défigurent le paysage
- en intégrant le garage dans la pente naturelle du terrain



Exemple de localisation des garages exigé

Source : Formes urbaines et densité – IUL / PNR massif des Bauges

❖ Objectifs de gestion économe de l'espace :

Il s'agit de veiller à optimiser l'occupation de la parcelle par l'implantation du bâti, en vue d'une part de minimiser la consommation de l'espace par les constructions et les surfaces imperméabilisées et d'autre part, de ne pas obérer les possibilités de densification à plus long terme des terrains constructibles.

Cette préoccupation s'entend à la fois à l'échelle des projets d'aménagement et exige une réflexion quant au tracé et dimensionnement des voiries et au découpage parcellaire, et à l'échelle de la parcelle privative, et repose sur une implantation réfléchie du bâti.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

- D'organiser le découpage parcellaire afin de rentabiliser le terrain :
 - en privilégiant une forme allongée des parcelles qui permet une économie d'espace linéaire (voirie et réseau) pour une même superficie de terrain
- De favoriser la mitoyenneté des constructions
 - en privilégiant la compacité des constructions qui permet de réduire les coûts de construction, d'équipement des terrains et les besoins en énergie des habitations, de mutualiser les équipements (stationnement) et renforce le lien social d'optimiser l'utilisation des espaces privatifs
- D'implanter le bâti de façon à optimiser l'utilisation des parcelles :
 - en choisissant une implantation du bâti en bord de parcelle (en front de voirie ou en fond de parcelle en fonction de l'exposition), qui permet :
 - d'une part de dégager des espaces de jardin d'un seul tenant et évite la constitution d'espaces interstitiels qui ne participent généralement pas à l'agrément des espaces extérieurs privatifs,
 - d'autre part, de faciliter l'extension des constructions existantes ou l'implantation future de bâtiments supplémentaires permettant ainsi une densification du tissu urbain existant.

❖ Architecture des bâtiments principaux à usage d'habitation et d'activités (hormis activités agricoles, activités artisanales, industrielles, entrepôts) :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

-Toiture :

- Les toitures seront de forme simple, à 2 ou 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente de toiture de l'extension devra être en harmonie avec les pentes de toit du volume bâti principal
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment, parallèlement ou perpendiculairement à la pente naturelle des terrains..
- De préférence, la toiture devra présenter une croupe en pignons.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 60 et 80%
- Les toitures terrasses sont également autorisées, à condition d'être soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées et que leur surface représente un maximum de 40% de l'emprise des constructions.
- Les matériaux de couverture devront être de tons gris ou d'aspect similaire
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont disposés dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

-Façades :

- Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux surabondantes sont interdites.
- Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et les polychromies sont interdits.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions principales.

. Enduits :

- On utilisera de préférence les enduits teintés dans la masse, dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnels de couleurs claires.
- La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.
- Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

. Bardages :

- Les bardages seront horizontaux ou verticaux.
- Les teintes de bardage préconisées sont le noyer clair et le châtaigner.

- Les bardages de couleur vive et de couleur blanche sont interdits.
- Les constructions en bois de type rondins sont interdites.

-Les ouvertures et menuiseries :

- Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries. Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti, ainsi que celles de couleur blanche, sont à proscrire.
- La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.
- Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.
- Les encadrements de fenêtres, les tablettes et les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.
- Dans le cadre de la restauration et de l'aménagement des bâtiments anciens traditionnels, les fenêtres dans les parties en maçonnerie devront avoir une largeur maximale de 3 mètres.

❖Autres éléments :

-Gardes-corps :

Sans objet.

-Clôtures :

- Il n'est pas obligatoire de clore et afin de conserver les caractéristiques urbaines locales et traditionnelles, il est vivement conseillé de ne pas clore les parcelles privatives sur les limites séparatives en bordure de voie.
- Le cas échéant les clôtures en bordure de voie ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie : haie vive ou grillage ou barrière d'aspect bois (ces deux derniers pouvant être doublés d'une haie vive), comportant éventuellement un mur bahut enduit au mortier.
- Les haies vives mono-essence, celles constituées de résineux (thuyas par exemple) ou à hautes tiges sont interdites
- Les bardages d'aspect plastique ou synthétique sont proscrits
- Les grillages seront de teinte mat foncée ou gris
- D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la faune.
- Sont interdits notamment les murs, les poteaux en béton.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, à l'exception des haies vives pour lesquelles la hauteur est limitée à 1,80 mètres.
- Lorsque la clôture comporte un mur bahut, la hauteur de ce mur ne devra pas excéder 0,50 mètre.
- Les portes et portails devront être de forme simple et peints. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

-Murets de soutènement :

- Les murets de soutènement seront privilégiés aux talus pour l'aménagement des accès.
- Les enrochements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les murs de soutènement seront d'une hauteur maximale 1,50 mètre et traités en pierre ou végétalisés, ou en harmonie avec la teinte de la construction principale.

-Éléments techniques :

- La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques au sol est interdite
- La pose en saillie des ouvrages techniques sera évitée dans la mesure du possible.
- Les antennes et paraboles sur balcon et terrasses sont interdits.

❖Autres constructions :

- Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics.
- Toutefois ces constructions et installations devront s'insérer aux mieux dans le paysage urbain et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.
- Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales et les entrepôts devront être conçus de façon à s'insérer de façon la plus harmonieuse possible dans le contexte urbain et patrimonial
- Les dépôts et stockages devront faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien continu.

❖Enseignes :

- Dans le cas où la destination du bâtiment requiert la mise en place d'une enseigne (commerce, activités tertiaires, artisanales,...), celle-ci devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme.
- Seules sont autorisées :
 - Les enseignes murales horizontales, posées au-dessus des vitrines commerciales et d'une hauteur maximale de 80 cm ;
 - Les enseignes drapeaux si elles n'excèdent pas 80 cm de hauteur et un débord de 60 à 80 cm, sans survol du domaine public de la voirie.

❖Annexes :

- l'aspect extérieur des annexes du bâtiment principal devra être en harmonie avec ce dernier.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les garages à condition que celles-ci soient végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles. Sinon elles seront couvertes par un toit dont la pente sera comprise entre 40 et 80%.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades et/ ou les toitures des annexes, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé au minimum 2 places par logement

Modification simplifiée n°1

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé 1 place de stationnement privative par logement.

L'ensemble des places liées à des logements réalisés au sein d'un même volume bâti devra être aménagé de manière collective.

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine.

Pour tout établissement privé ou public autre que l'habitation :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- construction à usage de commerce : 1 place pour 50 m² de surface de vente
- construction à usage de bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- construction à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- construction à usage d'hôtel, gîtes, chambres d'hôtes : 2 places de stationnement pour 3 chambres
- construction à usage de restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restauration

Stationnement des deux-roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos,...) sont prévus pour tout projet de construction à usage :

- d'équipements collectifs et publics, à raison d'1 emplacement deux-roues pour 4 places voiture
- d'habitation dans le cadre des opérations de logements collectifs, à raison d'un local permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

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

1. Disposition générale

Il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espaces libres les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts

Les espaces libres privatifs doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardin, terrasses,...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur la parcelle afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.

Il est par-ailleurs recommandé d'implanter les constructions de manière à constituer un espace résiduel majoritairement d'un seul tenant.

- de la topographie, la géologie et de la configuration de la parcelle afin que leur conception soit adaptée à la nature de la parcelle, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

En cas de nécessité technique, les espaces extérieurs seront ainsi traités de manière à moduler la pente des terrains en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.

Les murets de soutènement devront être préférés aux talus. Toutefois, dans le cas où ceux-ci s'avèraient nécessaires, ils seront engazonnés.

-de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

-de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4.

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, les espaces libres seront traités en aménagement paysager privilégiant une perméabilité des sols.

De manière générale, les espaces libres seront donc traités en espace vert régulièrement entretenus. L'avancée de la friche (ronce, reboisement naturel,...) sur des terrains actuellement en pré devra être contenue par un entretien régulier.

2. Plantations

A l'intérieur des parcelles privatives supports des constructions, les arbres pré-existants seront conservés autant que possible et, le cas échéant, leur remplacement est recommandé.

Les espaces libres privatifs non imperméabilisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé, pouvant associer arbres et plantations diverses.

La végétalisation de ces espaces doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'intérieur des parcelles privatives recevant les constructions, il sera planté 1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces libres.

L'implantation de ces arbres se fera par bouquets (de manière non linéaire).

Les essences plantées sur les unités foncières ou parcelles recevant les bâtiments à usage d'habitation devront de préférence être composées d'arbres fruitiers (pommiers, noyers...), conformément à la tradition locale, ou de feuillus.

Les plantations d'essences d'ornement de type thuyas, cyprès et lauriers devront être évitées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-sans objet

SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

SECTION 5 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Le raccordement aux réseaux de fibre optique, s'ils existent, est obligatoire.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



RAPPEL du RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UB correspond aux secteurs urbanisés récents de la Plaine, à dominante pavillonnaire.

Elle se caractérise notamment :

- par le relief naturel des terrains qui la distingue des autres secteurs urbanisés de la commune,
- par la présence de constructions à usage d'entrepôts et artisanal

La zone UB est une zone destinée à être densifiée essentiellement par une urbanisation des dents creuses présentes dans le tissu. Elle est destinée à accueillir une urbanisation mixte en termes de fonctions, à dominante résidentielle. Elle est donc affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, à des activités non nuisantes et aux équipements.

Toute autorisation peut être refusée au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, y compris en dehors des secteurs de risques identifiés par le PPRI et le P.I.Z.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de PPRI joint au dossier de PLU.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning
- L'exploitation de carrières
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes et de véhicules
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration non nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Toutes constructions au sein d'une bande de recul non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau. Cette bande peut être ramenée à 4 mètres minimum si une étude hydraulique a démontré l'absence de risques d'érosion et de débordement. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels et des cours d'eau.

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

Dans les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter au P.P.R.I. joint au dossier de PLU.

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB1 sont admises sous réserve de respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont les périmètres sont reportés à titre informatif sur le document graphique du règlement (secteur Chemin des Communaux – Rive droite de la Biale ; secteur Cœur de Plaine).

Pour les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile et un indice « P » suivi par un numéro au règlement graphique : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et à la salubrité publique.

Les constructions à usage d'activités, en dehors de celles interdites à l'article UB1 et les entrepôts ne seront autorisés que si :

- par leur fonctionnement et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants
- leur emprise au sol est inférieure ou égale à 200m² pour les constructions à usage artisanal et agricole et 250 m² pour les constructions à usage de commerces et les entrepôts.

Sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent, l'aménagement dans les volumes actuels et l'extension, limitée à 30 % de l'emprise au sol actuelle, sont admises pour les constructions à usage artisanal et agricole existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et déneigement.

L'emprise minimum des voies privées est de 4 mètres.

La création de nouvel accès sur voie présentant des problèmes de visibilité est interdite. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 accès seront mutualisés :

- de façon obligatoire entre plusieurs opérations nouvelles
- de préférence entre plusieurs opérations existantes.

Deux accès contigus desservant plusieurs constructions pourront être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers.

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 en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur Chemin des Communaux – Rive droite de la Biale :

Outre les dispositions précédentes, les constructions ou utilisations nouvelles du sol prendront un accès direct sur le Chemin de la Biale.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, sauf pour des effluents liés à l'activité agricole et artisanale, pouvant nécessiter un traitement spécifique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales, sur la parcelle, même si le réseau est en unitaire.

Si le réseau est insuffisant ou absent, ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent :
. soit être évacuées vers un exutoire, s'il existe, désigné par les services techniques de la Commune,
. soit être infiltrées sur place

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales : ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales (toiture, terrasse) pourront être stockées dans une citerne d'eau ou un réservoir enterrés, l'excédent étant récupéré dans le réseau communal.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

4. Téléphone – Electricité :

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions des réseaux d'électricité et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou passés sous toiture.

5. Energie renouvelable :

Les propriétaires ont la possibilité de mettre en place des dispositifs utilisant l'énergie solaire pour :

- produire de la chaleur, grâce à des systèmes appartenant à la filière thermique pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (capteurs solaires, concentrateurs solaires),
- produire de l'électricité grâce à des systèmes appartenant à la filière électrique (équipements photovoltaïques).

L'énergie solaire pourra être utilisée comme un système d'énergie d'appoint.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Non réglementées.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques ouvertes à la circulation générale, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale. Sont toutefois exclues les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes), dont les limites seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

❖ Pour des motifs de sécurité publique (visibilité aux carrefours des routes et déneigement), il est exigé un recul d'un mètre au minimum des clôtures par-rapport à l'alignement des voies publiques.

❖ Sauf indication contraire portée au document graphique du règlement (principe d'alignement des constructions à respecter), les constructions doivent être implantées (Cf. schémas 1 et 2 - « Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques ») :

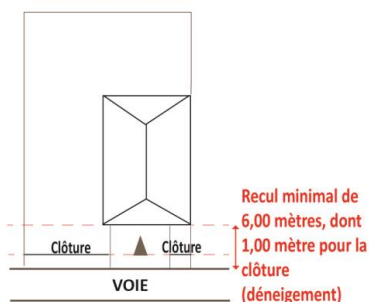
- avec un retrait d'au moins 6,50 mètres par-rapport à l'emprise de la RD925 pour les constructions principales et les constructions annexes à usage de garage orientées vers les voies et emprises publiques d'où est pris l'accès ;
- avec un retrait d'au moins 6 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques pour les constructions principales et les constructions annexes à usage de garage orientées vers les voies et emprises publiques d'où est pris l'accès ;
- avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par-rapport à l'emprise de la RD925 pour les constructions annexes, y compris les annexes à usage de garage ne correspondant pas au cas ci-dessus.
- avec un retrait d'au moins 2 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques pour les constructions annexes, y compris les annexes à usage de garage ne correspondant pas au cas ci-dessus.

Modification simplifiée n°1

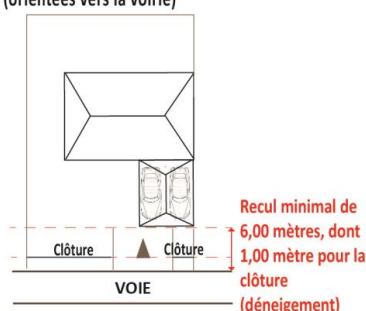
Les distances de recul imposées se mesurent en tout point des constructions. Toutefois, une tolérance est admise :

- pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique,
- une tolérance de 1 mètre est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect à la règle.

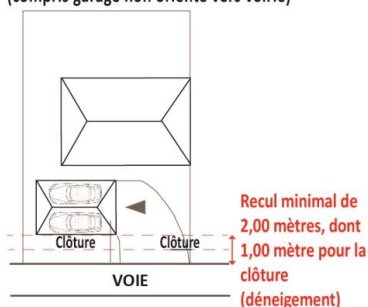
Implantation constructions principales



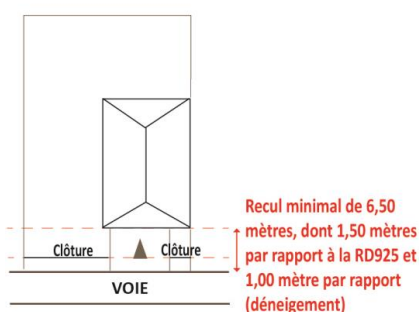
Implantation annexes à usage de garage (orientées vers la voirie)



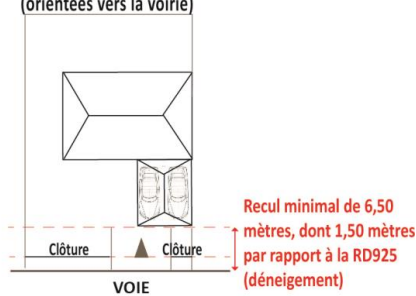
Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)



Implantation constructions principales



Implantation annexes à usage de garage (orientées vers la voirie)



Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)

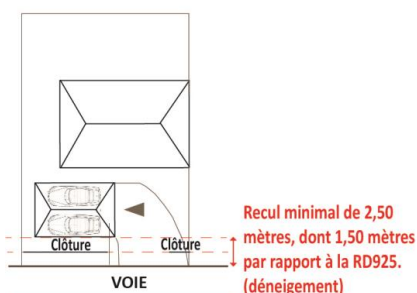


Schéma 1 - Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques – vue en plan (schéma à valeur illustrative)

Modification simplifiée n°1

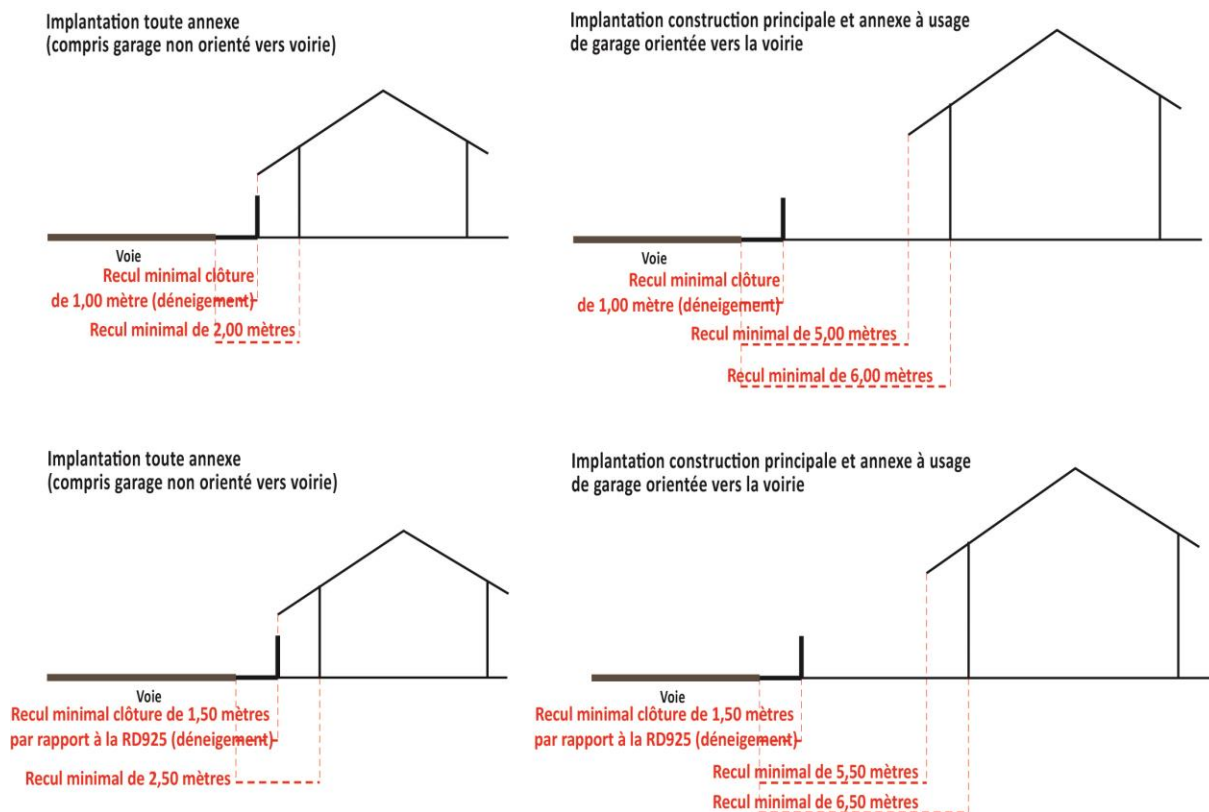


Schéma 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – vue en coupe

Sauf impossibilité technique, les portails seront implantés quant à eux de façon à pouvoir dégager un espace libre de 2,5 m sur 5 m au-devant du portail, sur les parcelles supports des constructions (de façon perpendiculaire ou parallèle à la voirie – Cf. Schéma 3 - « Implantation des portails »).

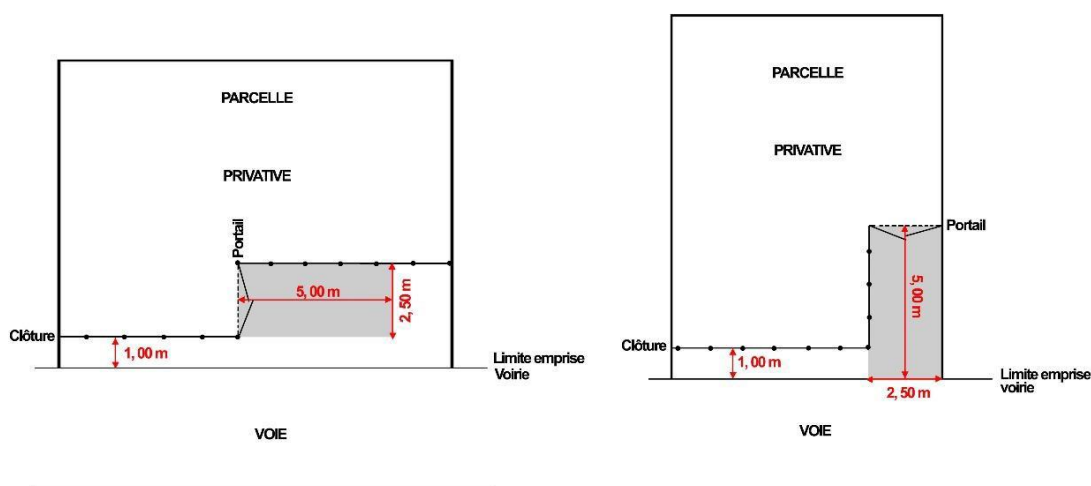


Schéma 3 – Implantation des portails

- ❖ Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Rappel : Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (Cf. Titre I – Dispositions générales)

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives, y compris les limites avec les voies publiques ou privées uniquement ouvertes aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes).

❖ Les constructions principales nouvelles pourront être implantées sur limite séparative [Cf. schéma 4 – « Implantation des constructions sur limite séparative »] :

-soit pour établir des bâtiments jointifs édifiés dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande], suivant les préconisations indiquées ci-dessous :

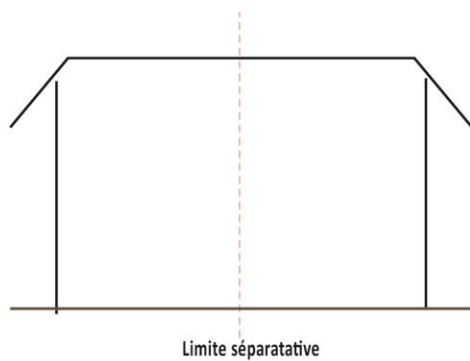
- par jonction de toitures à pans, l'effet de « noues » devant être évité ;
- par jonction de toitures terrasses, sous réserve que la hauteur en limite de propriété n'excède pas 3m50.

Toutefois, l'implantation en limite séparative de deux annexes isolées n'est pas soumise à l'obligation d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

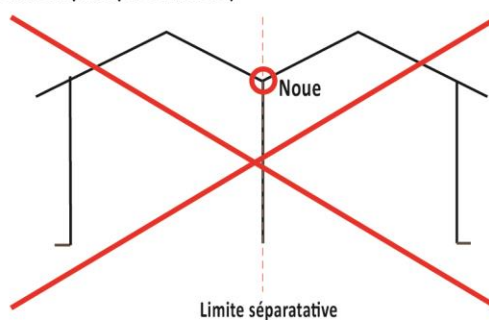
-soit à l'alignement de l'égout de toiture dès lors que la limite séparative marque également la limite de la zone NI, la façade du bâtiment devant être implantée à 1 mètre minimum de la limite.

Modification simplifiée n°1

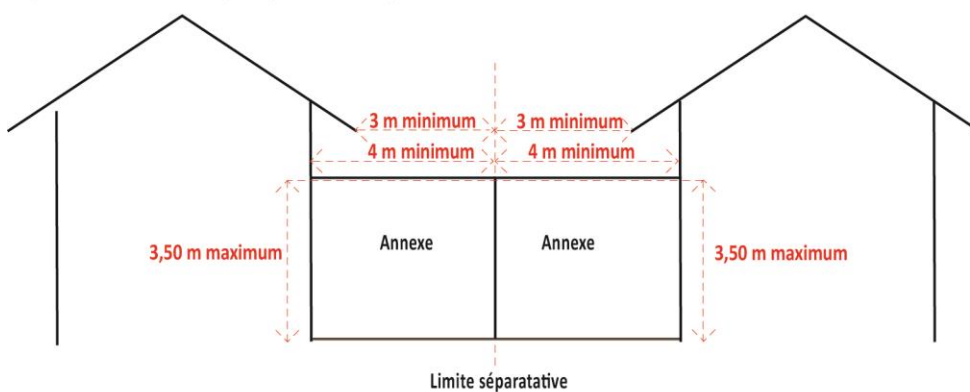
Implantation construction principale



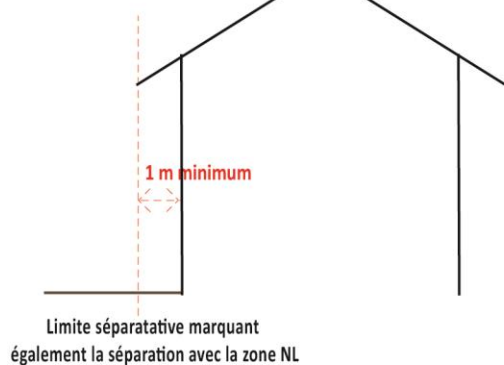
Jonction des toitures sous forme de «nœuds» à éviter (bâtiment principal ou annexe)



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation construction principale



Implantation annexes

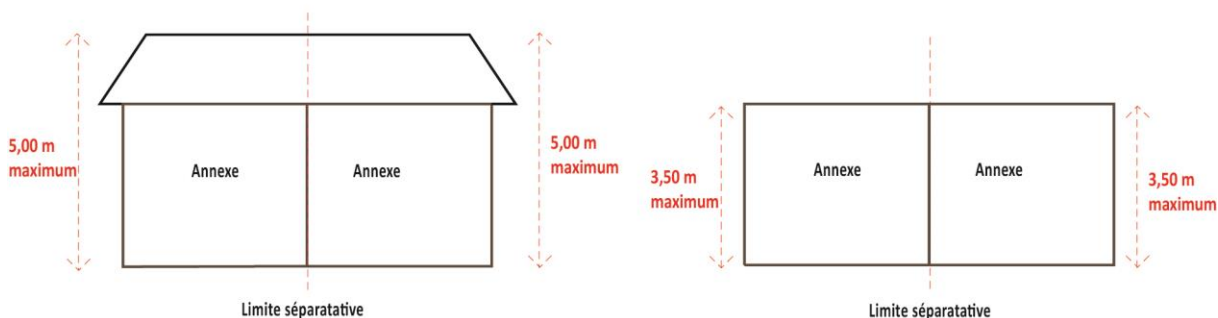


Schéma 4 – Implantation des constructions sur limite séparative (schéma à valeur illustrative)

Modification simplifiée n°1

- ❖ Dans les autres cas, l'implantation se fera en retrait en respectant les dispositions suivantes [Cf. schéma 5 – « Implantation en retrait de la limite séparative »] :

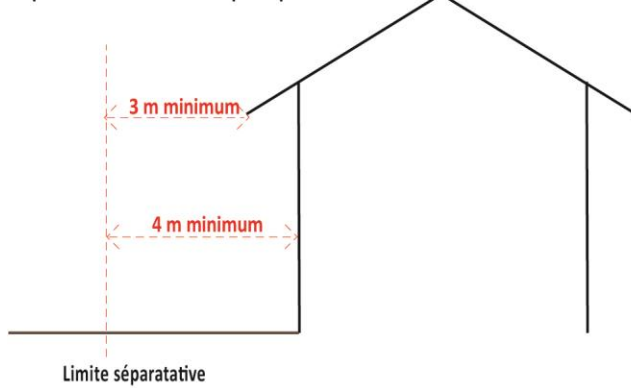
-la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre pour les constructions annexes et 4 mètres pour les constructions principales.

Toutefois, une tolérance est admise :

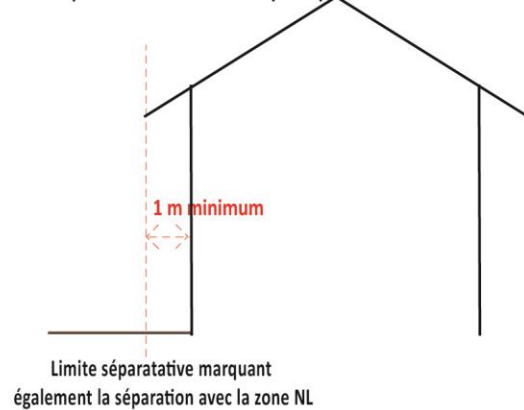
- pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique,
- jusqu'à 1 mètre pour le bâtiment principal ou 0,50 mètres pour l'annexe est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,
- les piscines – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par-rapport à la limite séparative.

Modification simplifiée n°1

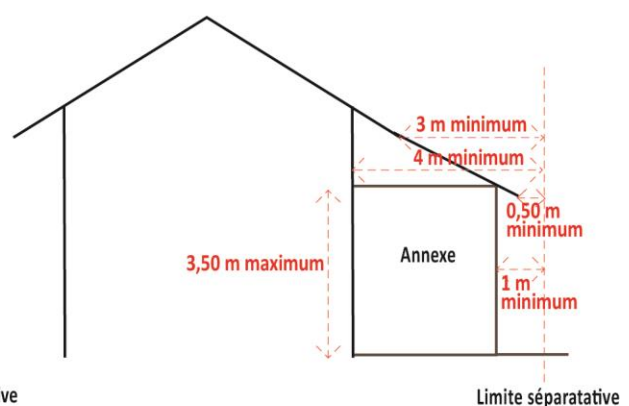
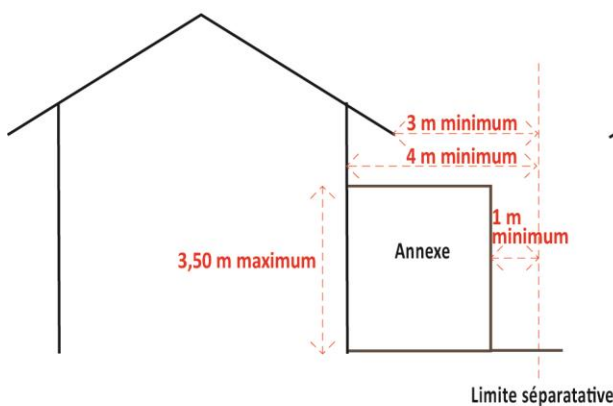
Implantation construction principale



Implantation construction principale



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation annexes

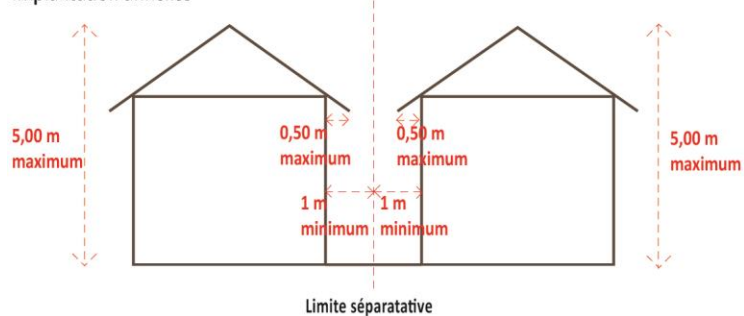


Schéma 5 – Implantation des constructions en retrait de la limite séparative (schéma à valeur illustrative)

❖ Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

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

-non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

-non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée du sol naturel avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires au projet jusqu'au faîtage (ouvrages techniques cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures exclues) pour les toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses.

En cas de remblai exigé pour cause de risques naturels, la hauteur maximale est calculée à partir du remblai exigé.

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

Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics :

La hauteur n'est pas réglementée, le gabarit des constructions devra toutefois permettre leur insertion dans le paysage.

Autres constructions :

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres [Cf. schéma 6 – « hauteur maximale des constructions »].

Toutefois :

- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin,...) doit être inférieure ou égale à 5 mètres au faîtage et à 3,50 mètres au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses,
- un dépassement de 1 mètre au maximum est autorisé pour les constructions implantées sur un terrain dont la pente est supérieure ou égale à 20 %,
- les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU échappent à la règle sous réserve que la réhabilitation, rénovation, ou réaménagement ne modifie pas le volume antérieur de la construction.

Modification simplifiée n°1

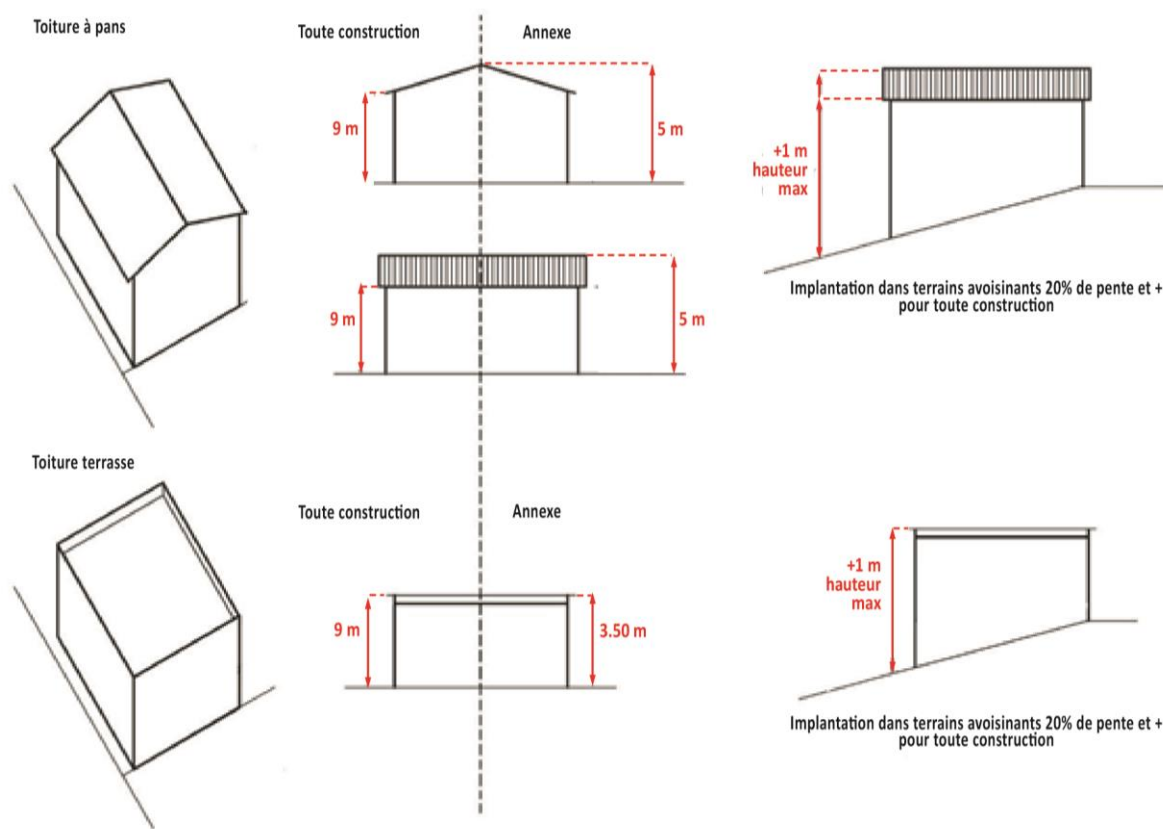


Schéma 6 Hauteur maximale des constructions

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Les règles suivantes s'appliquent à toutes les constructions autorisées dans la zone, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics. Toutefois ils devront s'insérer aux mieux dans les paysages naturels et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.

❖ Objectifs de qualité environnementale :

Ces objectifs sont :

- l'économie des énergies et des ressources
- La réduction des nuisances et des impacts sur l'environnement
- L'apport d'un confort aux habitants.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

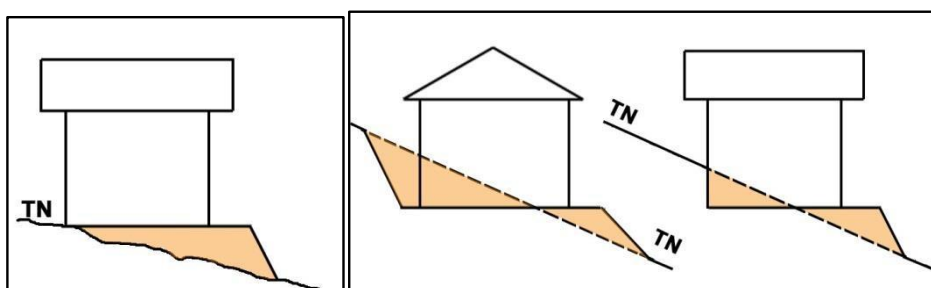
- De concevoir les constructions selon les critères de qualité environnementales (formes architecturales compactes, étanchéité à l'air,...)
- De s'adapter au climat :
 - orientation dans le sens des vents dominants
 - utilisation du relief comme protection
 - orientation Sud de la façade principale et des pièces de vie et positionnement des ouvertures au Sud-Ouest ou Sud-Est
 - utilisation des dispositifs passifs de protection solaire pour éviter un apport excessif en été (débords de toiture, plantations,...)
 - recours à des modes de production d'énergie renouvelables
- De gérer les eaux pluviales et de ruissellement :
 - en limitant l'imperméabilisation des sols
 - en employant des dispositifs de récupération des eaux pluviales intégrés à la construction et à la composition de la parcelle.

❖ Objectifs d'intégration paysagère :

La topographie de la partie haute du territoire communal de MONTHION peut contraindre à construire dans la pente. L'adaptation au relief est donc indispensable pour assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage et l'environnement.

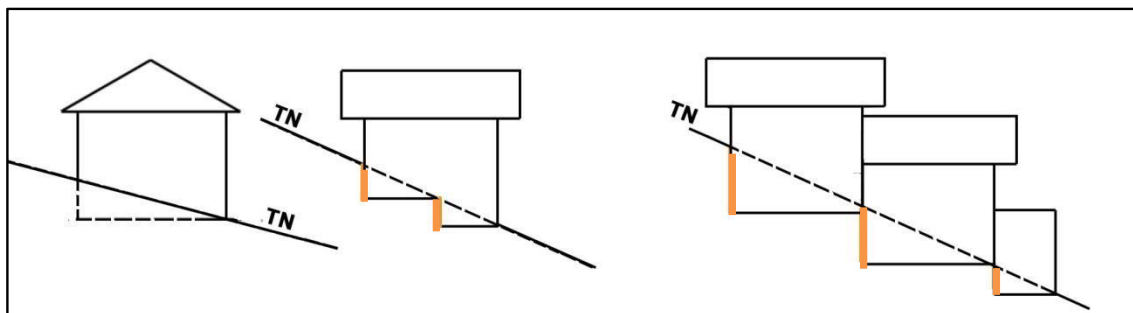
Il est exigé les dispositions suivantes dans le cadre de la composition des projets de construction :

- Adaptation du projet au terrain et à la pente naturelle et non l'inverse :
 - en évitant la constitution de plateforme avec remblais et déblais pour l'implantation des constructions au profit d'une intégration des volumes dans la pente naturelle, et d'un étagement des volumes bâtis qui permet de plus de ménager des vues depuis chaque construction.

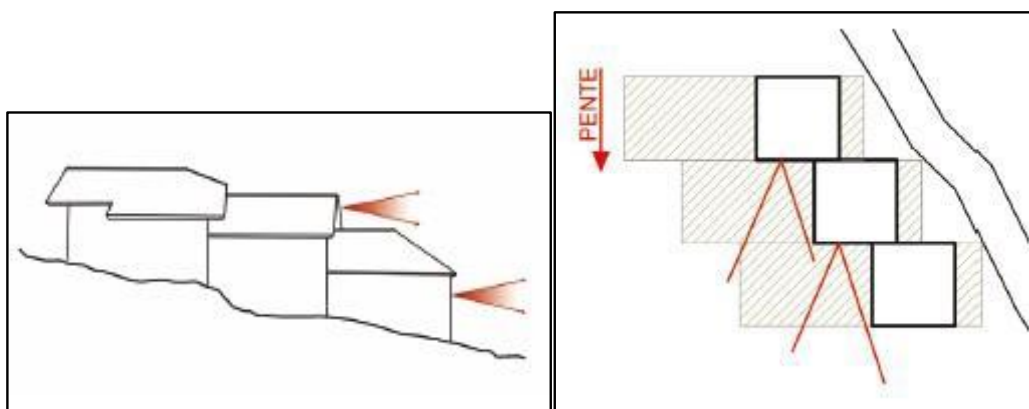


Exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

- En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.



Exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier



Exemple d'étagement de volumes bâtis dans la pente favorisant les ouvertures visuelles



Maisons en bande étagées dans la pente

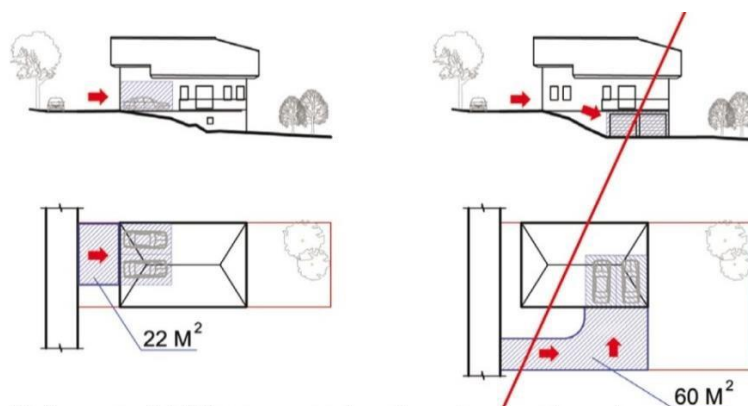
Habitat contemporain inscrit dans la pente, Innfeld



Autres exemples de volumes bâtis intégrés à la pente

-Localisation des accès et des garages en fonction de la pente et du niveau de la voie : il est exigé de prévoir l'implantation des habitations et des garages selon les principes suivants :

- implantation de l'habitation en parallèle ou perpendiculairement à la pente et à la voie d'accès
- implantation du garage au plus près de la route, afin d'éviter que les voies carrossables n'occupent tout le terrain et défigurent le paysage
- en intégrant le garage dans la pente naturelle du terrain



Exemple de localisation des garages exigé

Source : Formes urbaines et densité – IUL / PNR massif des Bauges

❖ Objectifs de gestion économe de l'espace :

Il s'agit de veiller à optimiser l'occupation de la parcelle par l'implantation du bâti, en vue d'une part de minimiser la consommation de l'espace par les constructions et les surfaces imperméabilisées et d'autre part, de ne pas obérer les possibilités de densification à plus long terme des terrains constructibles.

Cette préoccupation s'entend à la fois à l'échelle des projets d'aménagement et exige une réflexion quant au tracé et dimensionnement des voiries et au découpage parcellaire, et à l'échelle de la parcelle privative, et repose sur une implantation réfléchie du bâti.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

-D'organiser le découpage parcellaire afin de rentabiliser le terrain :

- en privilégiant une forme allongée des parcelles qui permet une économie d'espace linéaire (voirie et réseau) pour une même superficie de terrain

-De favoriser la mitoyenneté des constructions

- en privilégiant la compacité des constructions qui permet de réduire les coûts de construction, d'équipement des terrains et les besoins en énergie des habitations, de mutualiser les équipements (stationnement) et renforce le lien social d'optimiser l'utilisation des espaces privatifs

-D'implanter le bâti de façon à optimiser l'utilisation des parcelles :

- en choisissant une implantation du bâti en bord de parcelle (en front de voirie ou en fond de parcelle en fonction de l'exposition), qui permet :
 - d'une part de dégager des espaces de jardin d'un seul tenant et évite la constitution d'espaces interstitiels qui ne participent généralement pas à l'agrément des espaces extérieurs privatifs,
 - d'autre part, de faciliter l'extension des constructions existantes ou l'implantation future de bâtiments supplémentaires permettant ainsi une densification du tissu urbain existant.

❖ Architecture des bâtiments principaux à usage d'habitation et d'activités (hormis activités agricoles, activités artisanales, industrielles, entrepôts):

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

-Toiture :

- Les toitures seront de forme simple, à 2 ou 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente de toiture de l'extension devra être en harmonie avec les pentes de toit du volume bâti principal
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment, parallèlement ou perpendiculairement à la pente naturelle des terrains..
- De préférence, la toiture devra présenter une croupe en pignons.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 60 et 80%
- Les toitures terrasses sont également autorisées, à condition d'être soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées et que leur surface représente un maximum de 40% de l'emprise des constructions.
- Les matériaux de couverture devront être de tons gris ou d'aspect similaire
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont disposés dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

-Façades :

- Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux surabondantes sont interdites.
- Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et les polychromies sont interdits.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions principales.

. Enduits :

- On utilisera de préférence les enduits teintés dans la masse, dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnels de couleurs claires.
- La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.
- Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

. Bardages :

- Les bardages seront horizontaux ou verticaux.
- Les teintes de bardage préconisées sont le noyer clair et le châtaigner.
- Les bardages de couleur vive et de couleur blanche sont interdits.
- Les constructions en bois de type rondins sont interdites.

-Les ouvertures et menuiseries :

- Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries. Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti, ainsi que celles de couleur blanche, sont à proscrire.
- La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.
- Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.
- Les encadrements de fenêtres, les tablettes et les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.
- Dans le cadre de la restauration et de l'aménagement des bâtiments anciens traditionnels, les fenêtres dans les parties en maçonnerie devront avoir une largeur maximale de 3 mètres.

❖Autres éléments :

-Garde-corps :

Sans objet.

-Clôtures :

- Il n'est pas obligatoire de clore et afin de conserver les caractéristiques urbaines locales et traditionnelles, il est vivement conseillé de ne pas clore les parcelles privatives sur les limites séparatives en bordure de voie.
- Le cas échéant les clôtures en bordure de voie ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie : haie vive ou grillage ou barrière d'aspect bois (ces deux derniers pouvant être doublés d'une haie vive), comportant éventuellement un mur bahut enduit au mortier.
- Les haies vives mono-essence, celles constituées de résineux (thuyas par exemple) ou à hautes tiges sont interdites
- Les bardages d'aspect plastique ou synthétiques sont proscrits
- Les grillages seront de teinte mat foncée ou gris
- D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la faune.
- Sont interdits notamment les murs, les poteaux en béton
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, à l'exception des haies vives pour lesquelles la hauteur est limitée à 1,80 mètres.
- Lorsque la clôture comporte un mur bahut, la hauteur de ce mur ne devra pas excéder 0,50 mètre.
- Les portes et portails devront être de forme simple et peints. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

-Murets de soutènement :

- Les murets de soutènement seront privilégiés aux talus pour l'aménagement des accès.
- Les enrochements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les murs de soutènement seront d'une hauteur maximale 1,50 mètre et traités en pierre ou végétalisés, ou en harmonie avec la teinte de la construction principale.

-Éléments techniques :

- La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques au sol est interdite
- La pose en saillie des ouvrages techniques sera évitée dans la mesure du possible.
- Les antennes et paraboles sur balcon et terrasses sont interdits.

❖Autres constructions :

- Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics.
- Toutefois ces constructions et installations devront s'insérer aux mieux dans le paysage urbain et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.
- Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales et les entrepôts devront être conçus de façon à s'insérer de façon la plus harmonieuse possible dans le contexte urbain et patrimonial
- Les dépôts et stockages devront faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien continu.

❖Enseignes :

- Dans le cas où la destination du bâtiment requiert la mise en place d'une enseigne (commerce, activités tertiaires, artisanales,...), celle-ci devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme.
- Seules sont autorisées :
 - Les enseignes murales horizontales, posées au-dessus des vitrines commerciales et d'une hauteur maximale de 80 cm ;
 - Les enseignes drapeaux si elles n'excèdent pas 80 cm de hauteur et un débord de 60 à 80 cm, sans survol du domaine public de la voirie.

❖Annexes :

- l'aspect extérieur des annexes du bâtiment principal devra être en harmonie avec ce dernier.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les garages à condition que celles-ci soient végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles. Sinon elles seront couvertes par un toit dont la pente sera comprise entre 40 et 80%.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades et/ ou les toitures des annexes, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé au minimum 2 places par logement

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé 1 place de stationnement privative par logement.

L'ensemble des places liées à des logements réalisés au sein d'un même volume bâti devra être aménagé de manière collective.

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine.

Pour tout établissement privé ou public autre que l'habitation :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- construction à usage de commerce : 1 place pour 50 m² de surface de vente
- construction à usage de bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- construction à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- construction à usage d'hôtel, gîtes, chambres d'hôtes : 2 places de stationnement pour 3 chambres
- construction à usage de restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restauration

Stationnement des deux-roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos,...) sont prévus pour tout projet de construction à usage :

- d'équipements collectifs et publics, à raison d'1 emplacement deux-roues pour 4 places voiture
- d'habitation dans le cadre des opérations de logements collectifs, à raison d'un local permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

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

1. Disposition générale

Il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espaces libres les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts

Les espaces libres privatifs doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardin, terrasses,...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur la parcelle afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.

Il est par-ailleurs recommandé d'implanter les constructions de manière à constituer un espace résiduel majoritairement d'un seul tenant.

- de la topographie, la géologie et de la configuration de la parcelle afin que leur conception soit adaptée à la nature de la parcelle, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

En cas de nécessité technique, les espaces extérieurs seront ainsi traités de manière à moduler la pente des terrains en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénaturerait le paysage.

Les murets de soutènement devront être préférés aux talus. Toutefois, dans le cas où ceux-ci s'avéraient nécessaires, ils seront engazonnés.

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4.

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, les espaces libres seront traités en aménagement paysager privilégiant une perméabilité des sols.

De manière générale, les espaces libres seront donc traités en espace vert régulièrement entretenus. L'avancée de la friche (ronce, reboisement naturel,...) sur des terrains actuellement en pré devra être contenue par un entretien régulier.

2. Plantations

A l'intérieur des parcelles privatives supports des constructions, les arbres pré-existants seront conservés autant faire se peut et, le cas échéant, leur remplacement est recommandé.

Les espaces libres privatifs non imperméabilisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé, pouvant associer arbres et plantations diverses.

La végétalisation de ces espaces doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'intérieur des parcelles privatives recevant les constructions, il sera planté 1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces libres.

L'implantation de ces arbres se fera par bouquets (de manière non linéaire).

Les essences plantées sur les unités foncières ou parcelles recevant les bâtiments à usage d'habitation devront de préférence être composées d'arbres fruitiers (pommiers, noyers...), conformément à la tradition locale, ou de feuillus.

Les plantations d'essences d'ornement de type thuyas, cyprès et lauriers devront être évitées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-sans objet

SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

SECTION 5 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Le raccordement aux réseaux de fibre optique, s'ils existent, est obligatoire.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU



RAPPEL du RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune, disposant d'équipements publics existants de capacité suffisante à leur périphérie immédiate, destinés à être urbanisés à l'échéance du présent PLU, selon les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le présent règlement.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

Le secteur 1AUa :

Correspond au secteur dit « Chemin des Communaux-Rive droite de la Biale » localisé dans la Plaine, destiné à un développement essentiellement résidentiel, dans un objectif de restructuration du tissu bâti existant et de mixité sociale (Cf. servitude de logement).

Son urbanisation devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUb :

Appartient au secteur dit « Cœur de Plaine », dont le développement doit participer à la composition d'une centralité pour le secteur de la Plaine. Le secteur 1AUb est destiné ainsi à accueillir une opération mixte comprenant des logements, dont une part de logements locatifs sociaux (Cf. servitude de logement), et, si l'opportunité se présente, des activités commerciales et des services non nuisibles et en cohérence avec la vocation générale de la zone.

Son urbanisation devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUc :

Correspond au secteur dit « Les Moisseaux-Sous les Cotes », destiné à un développement essentiellement résidentiel, visant à conforter la masse de densité du groupement bâti existant.

Son urbanisation devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Toute autorisation peut être refusée au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, y compris en dehors des secteurs de risques identifiés par le PPRI et le P.I.Z.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de PPRI joint au dossier de PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et artisanale
- Les constructions pour les exploitations agricoles et forestières et leurs annexes
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning
- L'exploitation de carrières
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes et de véhicules
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration non nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Toutes constructions au sein d'une bande de recul non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau. Cette bande peut être ramenée à 4 mètres minimum si une étude hydraulique a démontré l'absence de risques d'érosion et de débordement. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels et des cours d'eau.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter au P.P.R.I. joint au dossier de PLU.

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 sont admises dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées.

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 sont admises sous réserve de respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont les périmètres sont reportés à titre informatif sur le document graphique du règlement.

Les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et à la salubrité publique

Les constructions à usage d'activités, en dehors de celles interdites à l'article 1AU1 ne seront autorisées que si par leur fonctionnement et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique et à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, doit être appliqué 20% minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir (ce pourcentage est calculé sur le nombre de logement total des programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation).

L'urbanisation de chaque secteur se réalisera sous la forme d'opérations d'ensemble portant respectivement sur l'intégralité de chacun d'entre eux.

Dans le secteur 1AUc :

L'urbanisation du secteur se réalisera sous la forme d'opération d'ensemble portant respectivement sur l'intégralité de ce dernier.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et déneigement.

L'emprise minimum des voies privées est de 4 mètres.

La création de nouvel accès sur voie présentant des problèmes de visibilité est interdite. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 accès seront mutualisés :

- de façon obligatoire entre plusieurs opérations nouvelles
- de préférence entre plusieurs opérations existantes.

Deux accès contigus desservant plusieurs constructions pourront être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers.

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 en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le secteur 1AUa :

Outre les dispositions précédentes, les constructions ou utilisations nouvelles du sol prendront un accès direct sur le Chemin des Communaux.

Dans le secteur 1AUb :

Outre les dispositions précédentes, l'accès aux constructions ou utilisations nouvelles du sol doit obligatoirement être assuré par la voie principale, projetée à l'Ouest et raccordée à la RD 925, telle qu'elle figure dans l'OAP « Cœur de Plaine »

Dans le secteur 1AUc :

Outre les dispositions précédentes, l'accès aux constructions ou utilisations nouvelles du sol doit obligatoirement être assurée par la voie principale projetée à l'Ouest et raccordée à la Route des Moisseaux, telle qu'elle figure dans l'OAP « Les Moisseaux - Sous les Cotes »

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, sauf pour des effluents liés à l'activité agricole et artisanale, pouvant nécessiter un traitement spécifique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales, sur la parcelle, même si le réseau est en unitaire.

Modification simplifiée n°1

Si le réseau est insuffisant ou absent, ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent :
. soit être évacuées vers un exutoire, s'il existe, désigné par les services techniques de la Commune,
. soit être infiltrées sur place

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales : ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales (toiture, terrasse) pourront être stockées dans une citerne d'eau ou un réservoir enterrés, l'excédent étant récupéré dans le réseau communal.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

4. Téléphone – Electricité :

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions des réseaux d'électricité et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou passés sous toiture.

5. Energie renouvelable :

Les propriétaires ont la possibilité de mettre en place des dispositifs utilisant l'énergie solaire pour :
-produire de la chaleur, grâce à des systèmes appartenant à la filière thermique pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (capteurs solaires, concentrateurs solaires),
-produire de l'électricité grâce à des systèmes appartenant à la filière électrique (équipements photovoltaïques).

L'énergie solaire pourra être utilisée comme un système d'énergie d'appoint.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Non réglementées.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques ouvertes à la circulation générale, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Sont toutefois exclues les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes), dont les limites seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

Les distances de recul imposées se mesurent en tout point des constructions.

Les implantations des constructions principales seront réalisées selon les orientations d'aménagement et de programmation lorsque celles-ci sont renseignées, à savoir :

Pour le secteur 1AUa (OAP « Chemin des Communaux – Rive droite de la Biale ») :

Les façades des bâtiments situés le long du Chemin de la Biale doivent s'implanter sur une ligne de recul de 5 mètres par-rapport à l'emprise de la voirie.

Les façades des bâtiments situés le long du Chemin des Communaux doivent s'implanter à l'alignement ou en recul par-rapport à la future emprise du Chemin des Communaux, telle qu'elle figure dans l'OAP.

Pour le secteur 1AUb « Cœur de Plaine » :

Les façades des bâtiments situés le long de la RD 925 doivent s'implanter à l'alignement par rapport à la future emprise de la route (réaménagement du profil et des abords de la RD 925 projeté)

La façade des bâtiments situés le long de la future voie de desserte du secteur doivent s'implanter sur une ligne de recul de 3 mètres par-rapport à l'emprise de la voirie.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation ne renseignent pas les implantations des constructions, celles-ci devront être implantées :

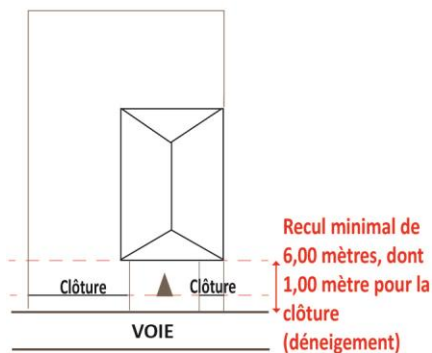
- ❖ Pour des motifs de sécurité publique (visibilité aux carrefours des routes et déneigement), il est exigé un recul d'un mètre au minimum des clôtures par-rapport à l'alignement des voies publiques.
- ❖ Sauf indication contraire portée au document graphique du règlement (principe d'alignement des constructions à respecter), les constructions doivent être implantées (Cf. schémas 1 et 2 - « Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques ») :
 - avec un retrait d'au moins 6 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les voies et emprises publiques pour les constructions principales et les constructions annexes à usage de garage orientées vers les voies et emprises publiques d'où est pris l'accès ;
 - avec un retrait d'au moins 2 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les voies et emprises publiques pour les constructions annexes, y compris les annexes à usage de garage ne correspondant pas au cas ci-dessus.

Les distances de recul imposées se mesurent en tout point des constructions. Toutefois, une tolérance est admise :

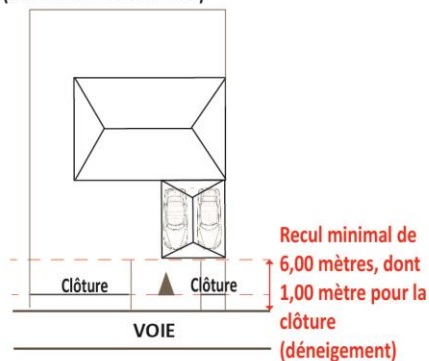
- pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique,
- une tolérance de 1 mètre est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect à la règle.

Modification simplifiée n°1

Implantation constructions principales



Implantation annexes à usage de garage (orientées vers la voirie)



Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)

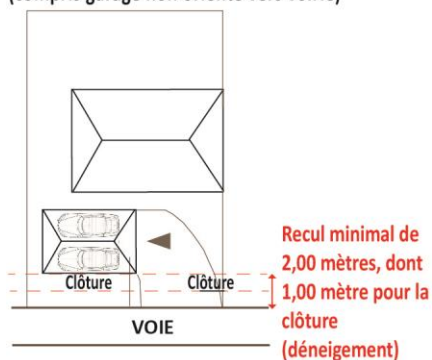
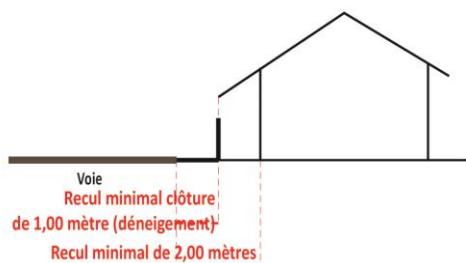


Schéma 1 - Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques – vue en plan (schéma à valeur illustrative)

Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)



Implantation construction principale et annexe à usage de garage orientée vers la voirie

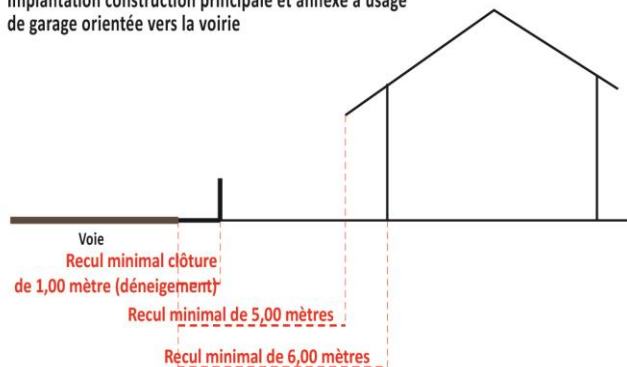


Schéma 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – vue en coupe

Sauf impossibilité technique, les portails seront implantés quant à eux de façon à pouvoir dégager un espace libre de 2,5 m sur 5 m au-devant du portail, sur les parcelles supports des constructions (de façon perpendiculaire ou parallèle à la voirie – Cf. Schéma 3 - « Implantation des portails »).

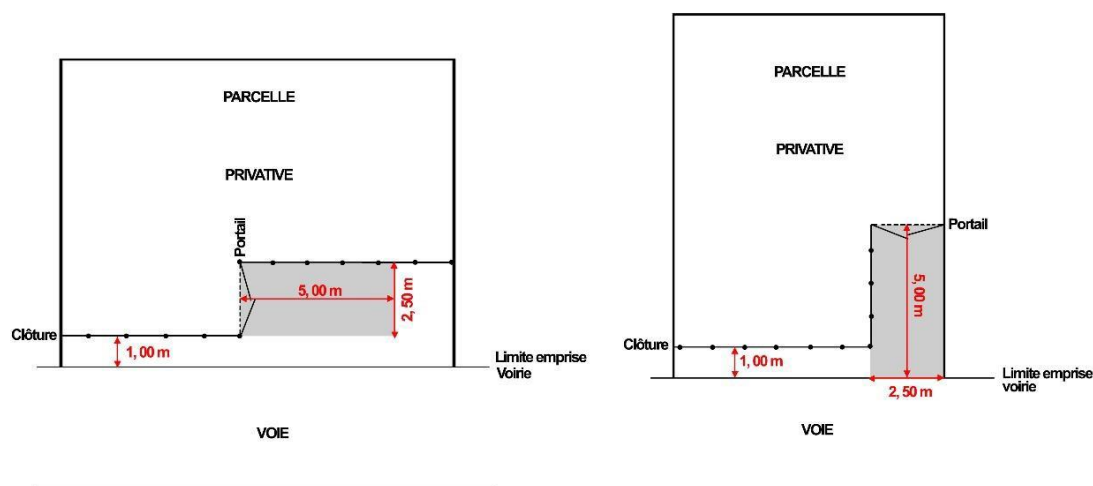


Schéma 3 – Implantation des portails

- ❖ Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

***Rappel :** Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (Cf. Titre I – Dispositions générales)*

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives, y compris les limites avec les voies publiques ou privées uniquement ouvertes aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes).

- ❖ Les constructions principales nouvelles pourront être implantées sur limite séparative [Cf. schéma 4 – « Implantation des constructions sur limite séparative »] :

-soit pour établir des bâtiments jointifs édifiés dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande], suivant les préconisations indiquées ci-dessous :

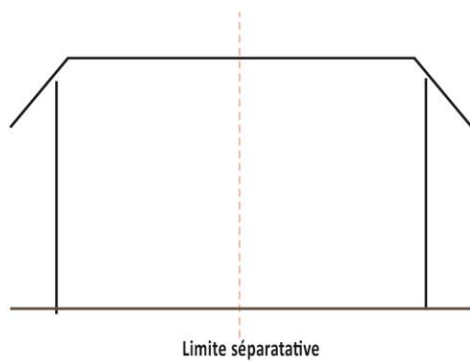
- par jonction de toitures à pans, l'effet de « noues » devant être évité ;
- par jonction de toitures terrasses, sous réserve que la hauteur en limite de propriété n'excède pas 3m50.

Toutefois, l'implantation en limite séparative de deux annexes isolées n'est pas soumise à l'obligation d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

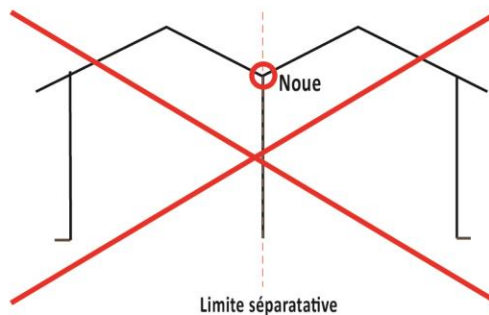
-soit à l'alignement de l'égout de toiture dès lors que la limite séparative marque également la limite de la zone NI, la façade du bâtiment devant être implantée à 1 mètre minimum de la limite.

Modification simplifiée n°1

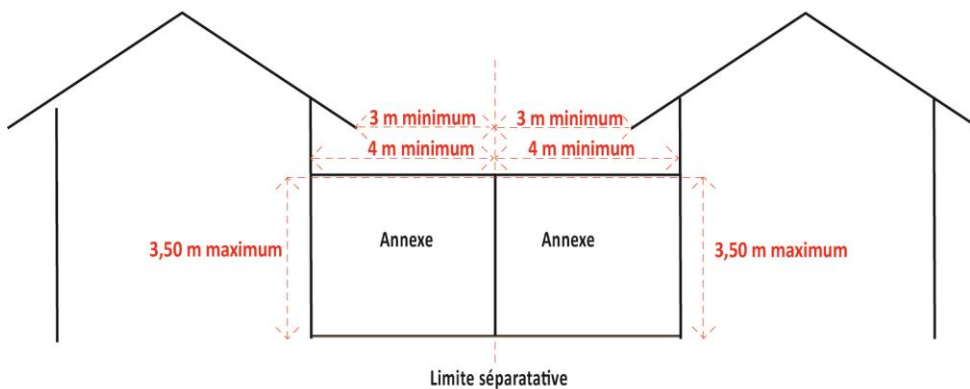
Implantation construction principale



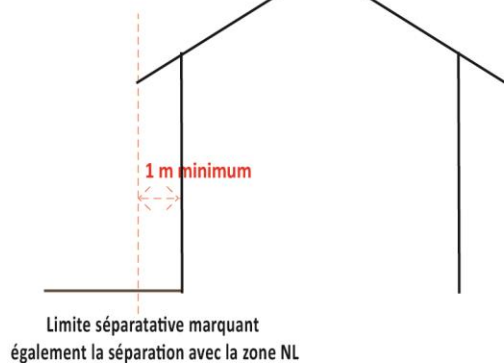
Jonction des toitures sous forme de «nœuds» à éviter (bâtiment principal ou annexe)



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation construction principale



Implantation annexes

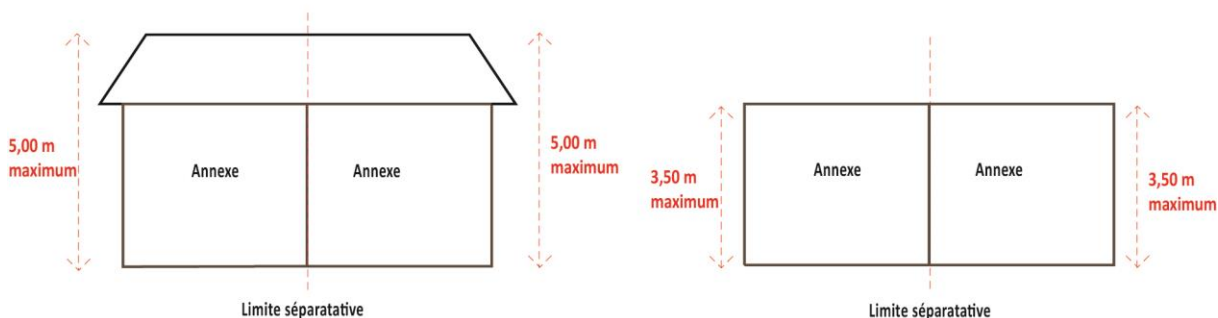


Schéma 4 – Implantation des constructions sur limite séparative (schéma à valeur illustrative)

Modification simplifiée n°1

❖ Dans les autres cas, l'implantation se fera en retrait en respectant les dispositions suivantes [Cf. schéma 5 – « Implantation en retrait de la limite séparative »] :

-la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre pour les constructions annexes et 4 mètres pour les constructions principales.

Toutefois, une tolérance est admise :

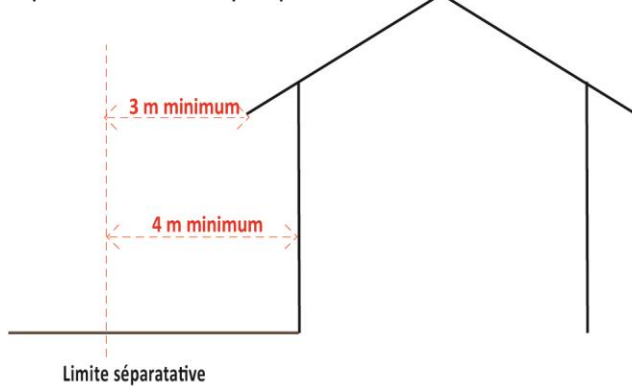
-pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique,

-jusqu'à 1 mètre pour le bâtiment principal ou 0,50 mètres pour l'annexe est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,

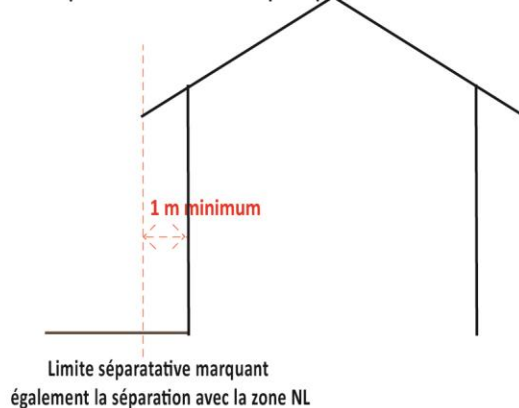
-les piscines – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par-rapport à la limite séparative.

Modification simplifiée n°1

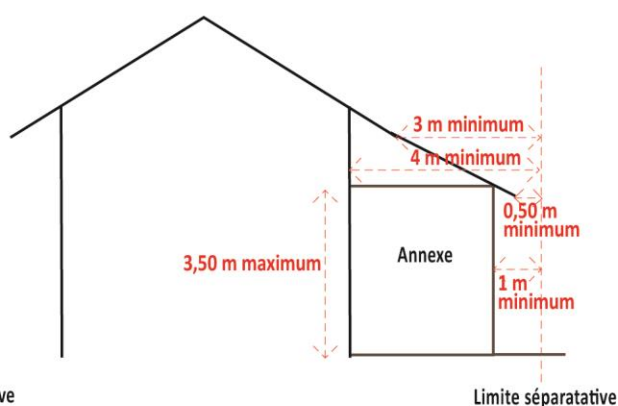
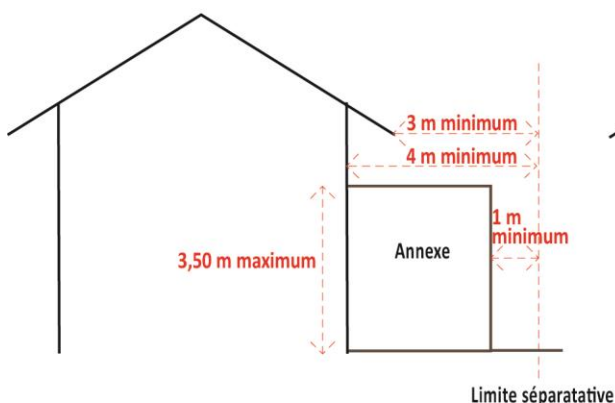
Implantation construction principale



Implantation construction principale



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation annexes

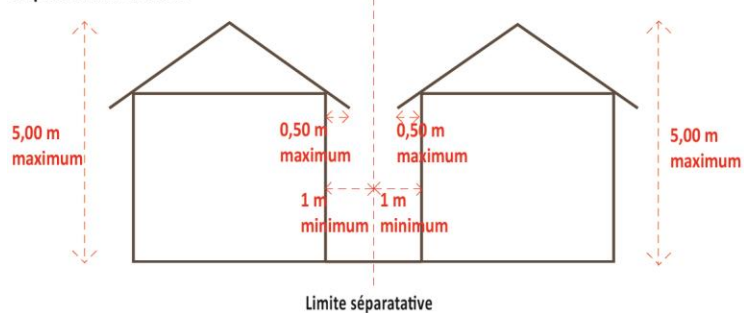


Schéma 5 – Implantation des constructions en retrait de la limite séparative (schéma à valeur illustrative)

❖ Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

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

-non réglementée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

-non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée du sol naturel avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires au projet jusqu'au faîtage (ouvrages techniques cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures exclues) pour les toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses.

En cas de remblai exigé pour cause de risques naturels, la hauteur maximale est calculée à partir du remblai exigé.

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

Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics :

La hauteur n'est pas réglementée, le gabarit des constructions devra toutefois permettre leur insertion dans le paysage.

Autres constructions :

Dans les secteurs 1AUa et 1AUc :

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres [Cf. schéma 6 – « hauteur maximale des constructions »].

Dans le secteur 1AUb :

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres [Cf. schéma 6bis - « hauteur maximale des constructions »].

Toutefois :

- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin,...) doit être inférieure ou égale à 5 mètres au faîtage et à 3,50 mètres au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses,
- un dépassement de 1 mètre au maximum est autorisé pour les constructions implantées sur un terrain dont la pente est supérieure ou égale à 20 %,
- les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU échappent à la règle sous réserve que la réhabilitation, rénovation, ou réaménagement ne modifie pas le volume antérieur de la construction.

Modification simplifiée n°1

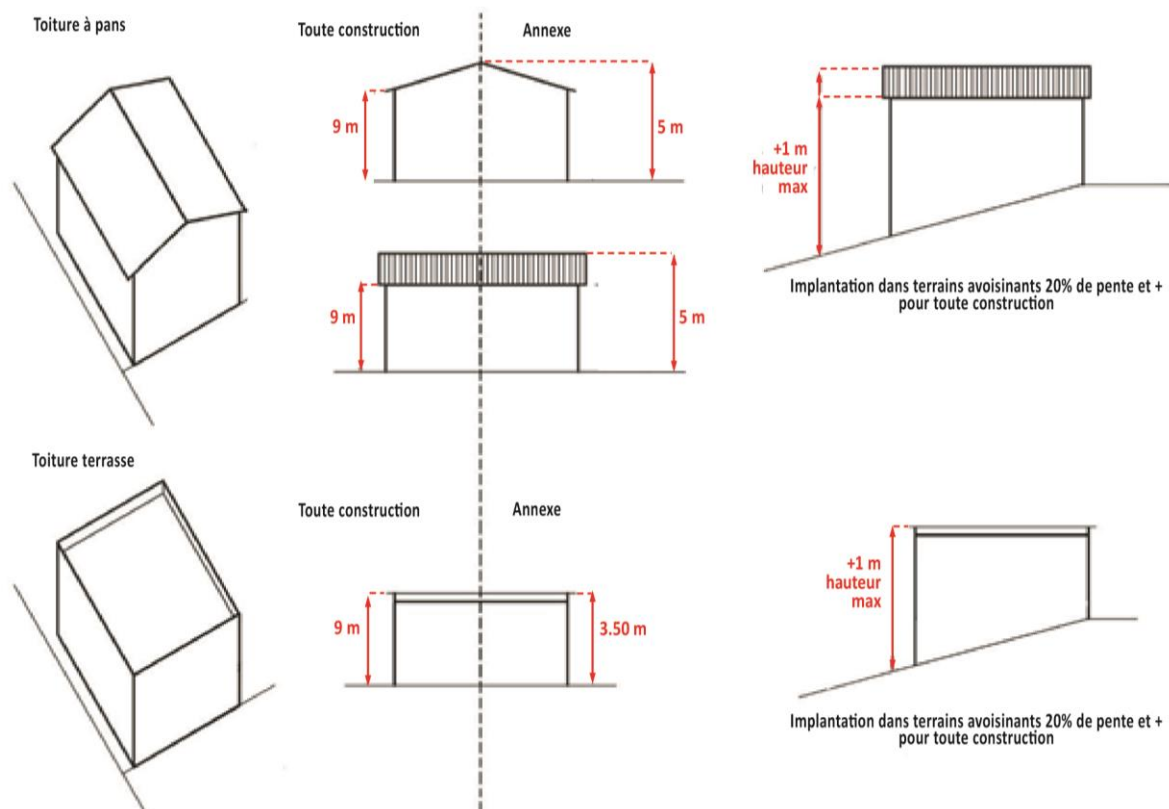


Schéma 6 Hauteur maximale des constructions

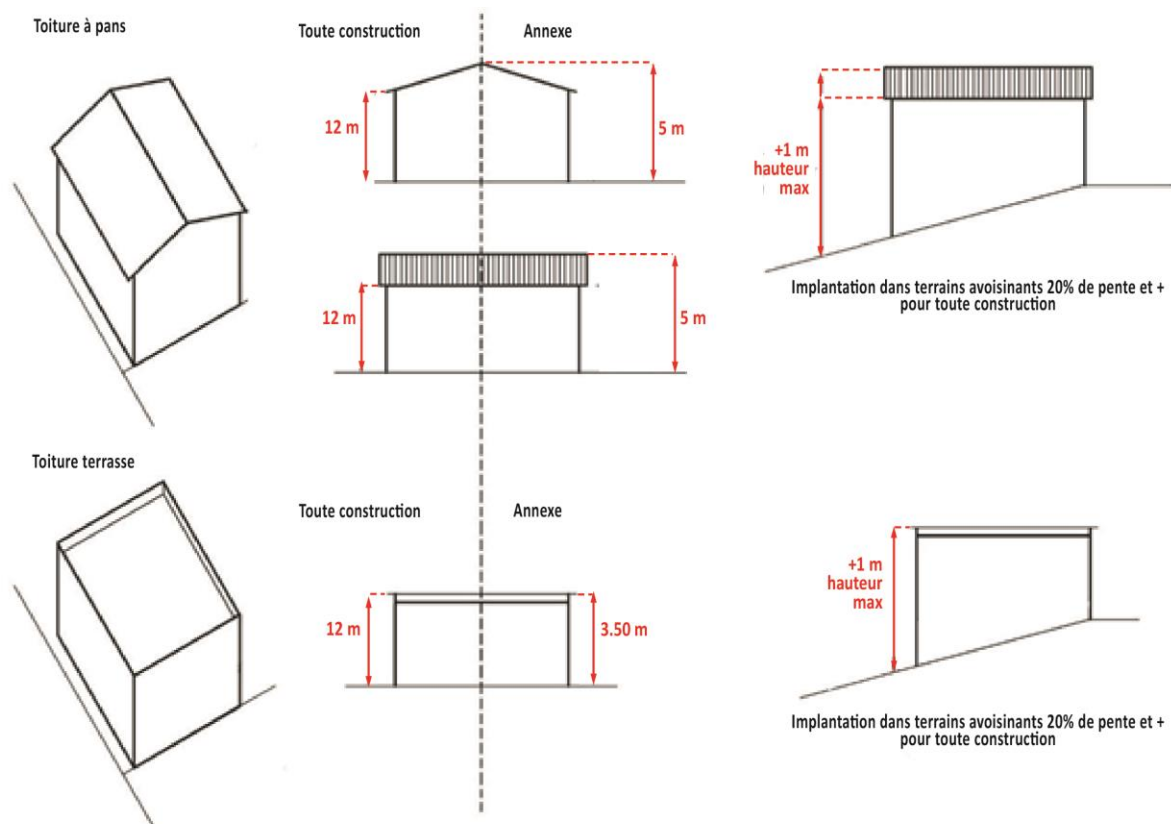


Schéma 6bis Hauteur maximale des constructions

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Les règles suivantes s'appliquent à toutes les constructions autorisées dans la zone, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics. Toutefois ils devront s'insérer aux mieux dans les paysages naturels et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.

❖ Objectifs de qualité environnementale :

Ces objectifs sont :

- l'économie des énergies et des ressources
- La réduction des nuisances et des impacts sur l'environnement
- L'apport d'un confort aux habitants.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

- De concevoir les constructions selon les critères de qualité environnementales (formes architecturales compactes, étanchéité à l'air,...)
- De s'adapter au climat :
 - orientation dans le sens des vents dominants
 - utilisation du relief comme protection
 - orientation Sud de la façade principale et des pièces de vie et positionnement des ouvertures au Sud-Ouest ou Sud-Est
 - utilisation des dispositifs passifs de protection solaire pour éviter un apport excessif en été (débords de toiture, plantations,...)
 - recours à des modes de production d'énergie renouvelables
- De gérer les eaux pluviales et de ruissellement :
 - en limitant l'imperméabilisation des sols
 - en employant des dispositifs de récupération des eaux pluviales intégrés à la construction et à la composition de la parcelle.

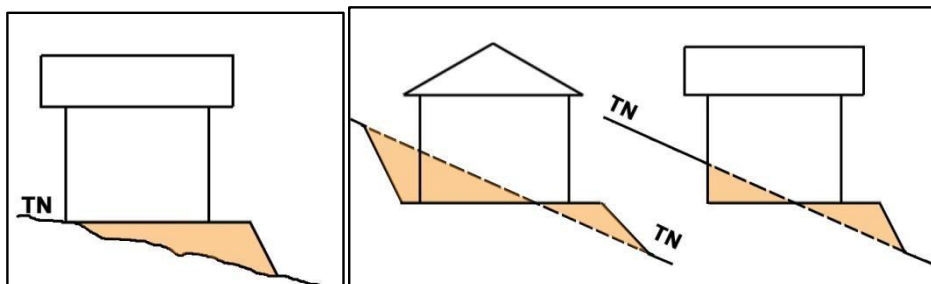
❖ Objectifs d'intégration paysagère :

La topographie de la partie haute du territoire communal de MONTHION peut contraindre à construire dans la pente. L'adaptation au relief est donc indispensable pour assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage et l'environnement.

Il est exigé les dispositions suivantes dans le cadre de la composition des projets de construction :

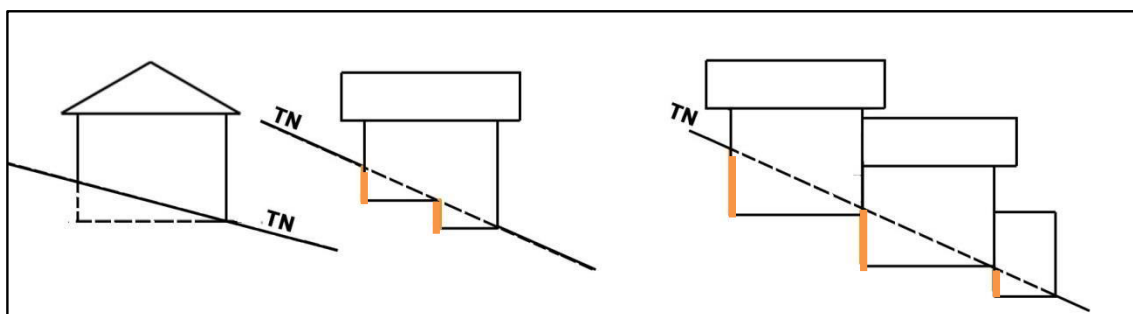
- Adaptation du projet au terrain et à la pente naturelle et non l'inverse :

- en évitant la constitution de plateforme avec remblais et déblais pour l'implantation des constructions au profit d'une intégration des volumes dans la pente naturelle, et d'un étagement des volumes bâtis qui permet de plus de ménager des vues depuis chaque construction.

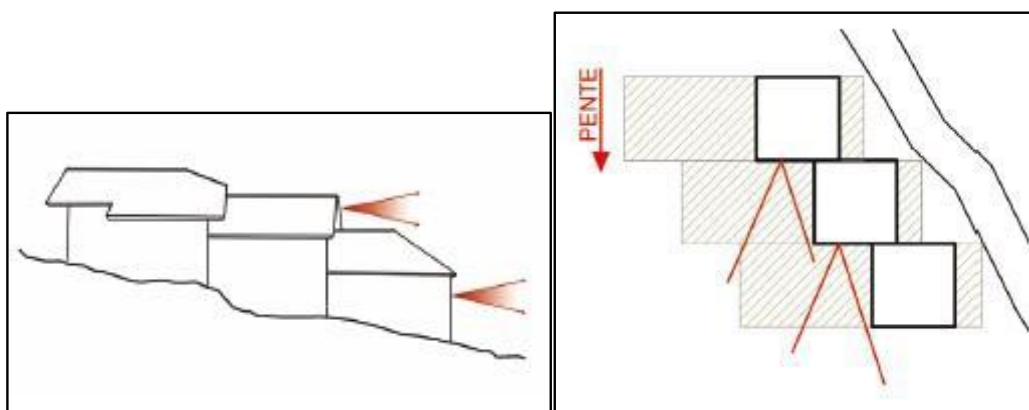


Exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

- En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.



Exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier



Exemple d'étagement de volumes bâtis dans la pente favorisant les ouvertures visuelles



Maisons en bande étagées dans la pente

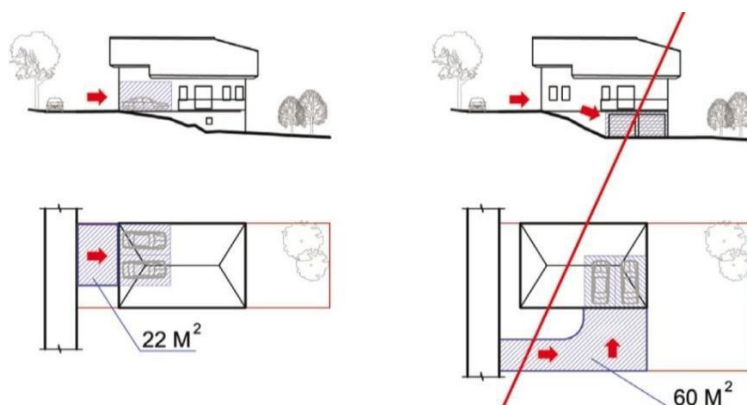
Habitat contemporain inscrit dans la pente, Innfeld



Autres exemples de volumes bâtis intégrés à la pente

-Localisation des accès et des garages en fonction de la pente et du niveau de la voie : il est exigé de prévoir l'implantation des habitations et des garages selon les principes suivants :

- implantation de l'habitation en parallèle ou perpendiculairement à la pente et à la voie d'accès
- implantation du garage au plus près de la route, afin d'éviter que les voies carrossables n'occupent tout le terrain et défigurent le paysage
- en intégrant le garage dans la pente naturelle du terrain



Exemple de localisation des garages exigé

Source : Formes urbaines et densité – IUL / PNR massif des Bauges

❖ **Objectifs de gestion économe de l'espace :**

Il s'agit de veiller à optimiser l'occupation de la parcelle par l'implantation du bâti, en vue d'une part de minimiser la consommation de l'espace par les constructions et les surfaces imperméabilisées et d'autre part, de ne pas obérer les possibilités de densification à plus long terme des terrains constructibles.

Cette préoccupation s'entend à la fois à l'échelle des projets d'aménagement et exige une réflexion quant au tracé et dimensionnement des voiries et au découpage parcellaire, et à l'échelle de la parcelle privative, et repose sur une implantation réfléchie du bâti.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

- D'organiser le découpage parcellaire afin de rentabiliser le terrain :
 - en privilégiant une forme allongée des parcelles qui permet une économie d'espace linéaire (voirie et réseau) pour une même superficie de terrain
- De favoriser la mitoyenneté des constructions
 - en privilégiant la compacité des constructions qui permet de réduire les coûts de construction, d'équipement des terrains et les besoins en énergie des habitations, de mutualiser les équipements (stationnement) et renforce le lien social
- D'implanter le bâti de façon à optimiser l'utilisation des parcelles :
 - en choisissant une implantation du bâti en bord de parcelle (en front de voirie ou en fond de parcelle en fonction de l'exposition), qui permet :
 - d'une part de dégager des espaces de jardin d'un seul tenant et évite la constitution d'espaces interstitiels qui ne participent généralement pas à l'agrément des espaces extérieurs privés,
 - d'autre part, de faciliter l'extension des constructions existantes ou l'implantation future de bâtiments supplémentaires permettant ainsi une densification du tissu urbain existant.

❖ **Architecture des bâtiments principaux à usage d'habitation et d'activités (hormis activités agricoles, activités artisanales, industrielles, entrepôts):**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

-Toiture :

- Les toitures seront de forme simple, à 2 ou 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente de toiture de l'extension devra être en harmonie avec les pentes de toit du volume bâti principal
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment, parallèlement ou perpendiculairement à la pente naturelle des terrains..
- De préférence, la toiture devra présenter une croupe en pignons.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 60 et 80%
- Les toitures terrasses sont également autorisées, à condition d'être soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées et que leur surface représente un maximum de 40% de l'emprise des constructions.
- Les matériaux de couverture devront être de tons gris ou d'aspect similaire

-Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont disposés dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

-Façades :

- Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux surabondantes sont interdites.
- Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et les polychromies sont interdits.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions principales.

. Enduits :

- On utilisera de préférence les enduits teintés dans la masse, dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnels de couleurs claires.
- La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.
- Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

. Bardages :

- Les bardages seront horizontaux ou verticaux.
- Les teintes de bardage préconisées sont le noyer clair et le châtaigner.
- Les bardages de couleur vive et de couleur blanche sont interdits.
- Les constructions en bois de type rondins sont interdites.

-Les ouvertures et menuiseries :

- Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries. Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti, ainsi que celles de couleur blanche, sont à proscrire.
- La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.
- Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.
- Les encadrements de fenêtres, les tablettes et les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.
- Dans le cadre de la restauration et de l'aménagement des bâtiments anciens traditionnels, les fenêtres dans les parties en maçonnerie devront avoir une largeur maximale de 3 mètres.

❖ **Autres éléments :**

-Gardes-corps :

Sans objet.

-Clôtures :

- Il n'est pas obligatoire de clore et afin de conserver les caractéristiques urbaines locales et traditionnelles, il est vivement conseillé de ne pas clore les parcelles privatives sur les limites séparatives en bordure de voie.
- Le cas échéant les clôtures en bordure de voie ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie : haie vive ou grillage ou barrière d'aspect bois (ces deux derniers pouvant être doublés d'une haie vive), comportant éventuellement un mur bahut enduit au mortier.
- Les haies vives mono-essence, celles constituées de résineux (thuyas par exemple) ou à hautes tiges sont interdites
- Les bardages d'aspect plastique ou synthétiques sont proscrits
- Les grillages seront de teinte mat foncée ou gris
- D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la faune.
- Sont interdits notamment les murs, les poteaux en béton
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, à l'exception des haies vives pour lesquelles la hauteur est limitée à 1,80 mètres.
- Lorsque la clôture comporte un mur bahut, la hauteur de ce mur ne devra pas excéder 0,50 mètre.
- Les portes et portails devront être de forme simple et peints. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

-Murets de soutènement :

- Les murets de soutènement seront privilégiés aux talus pour l'aménagement des accès.
- Les enrochements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les murs de soutènement seront d'une hauteur maximale 1,50 mètre et traités en pierre ou végétalisés, ou en harmonie avec la teinte de la construction principale.

-Eléments techniques :

- La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques au sol est interdite
- La pose en saillie des ouvrages techniques sera évitée dans la mesure du possible.
- Les antennes et paraboles sur balcon et terrasses sont interdits.

❖ **Autres constructions :**

- Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics.
- Toutefois ces constructions et installations devront s'insérer aux mieux dans le paysage urbain et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.
- Les bâtiments d'activités artisanales et les entrepôts devront être conçus de façon à s'insérer de façon la plus harmonieuse possible dans le contexte urbain et patrimonial
- Les dépôts et stockages devront faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien continu.

❖ **Enseignes :**

- Dans le cas où la destination du bâtiment requiert la mise en place d'une enseigne (commerce, activités tertiaires, artisanales,...), celle-ci devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme.
- Seules sont autorisées :
 - Les enseignes murales horizontales, posées au-dessus des vitrines commerciales et d'une hauteur maximale de 80 cm ;
 - Les enseignes drapeaux si elles n'excèdent pas 80 cm de hauteur et un débord de 60 à 80 cm, sans survol du domaine public de la voirie.

❖ **Annexes :**

- l'aspect extérieur des annexes du bâtiment principal devra être en harmonie avec ce dernier.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les garages à condition que celles-ci soient végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles. Sinon elles seront couvertes par un toit dont la pente sera comprise entre 40 et 80%.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades et/ ou les toitures des annexes, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé au minimum 2 places par logement

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé 1 place de stationnement privative par logement.

L'ensemble des places liées à des logements réalisés au sein d'un même volume bâti devra être aménagé de manière collective.

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine.

Pour tout établissement privé ou public autre que l'habitation :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- construction à usage de commerce : 1 place pour 50 m² de surface de vente
- construction à usage de bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- construction à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- construction à usage d'hôtel, gîtes, chambres d'hôtes : 2 places de stationnement pour 3 chambres
- construction à usage de restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restauration

Stationnement des deux-roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos,...) sont prévus pour tout projet de construction à usage :

- d'équipements collectifs et publics, à raison d'1 emplacement deux-roues pour 4 places voiture
- d'habitation dans le cadre des opérations de logements collectifs, à raison d'un local permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Disposition générale

Il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espaces libres les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts

Les espaces libres privatifs doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardin, terrasses,...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur la parcelle afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.

Il est par-ailleurs recommandé d'implanter les constructions de manière à constituer un espace résiduel majoritairement d'un seul tenant.

- de la topographie, la géologie et de la configuration de la parcelle afin que leur conception soit adaptée à la nature de la parcelle, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

En cas de nécessité technique, les espaces extérieurs seront ainsi traités de manière à moduler la pente des terrains en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénaturerait le paysage.

Les murets de soutènement devront être préférés aux talus. Toutefois, dans le cas où ceux-ci s'avéraient nécessaires, ils seront engazonnés.

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4.

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, les espaces libres seront traités en aménagement paysager privilégiant une perméabilité des sols.

De manière générale, les espaces libres seront donc traités en espace vert régulièrement entretenus. L'avancée de la friche (ronce, reboisement naturel,...) sur des terrains actuellement en pré devra être contenue par un entretien régulier.

2. Plantations

A l'intérieur des parcelles privatives supports des constructions, les arbres pré-existants seront conservés autant faire se peut et, le cas échéant, leur remplacement est recommandé.

Les espaces libres privatifs non imperméabilisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé, pouvant associer arbres et plantations diverses.

La végétalisation de ces espaces doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'intérieur des parcelles privatives recevant les constructions, il sera planté 1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces libres.

L'implantation de ces arbres se fera par bouquets (de manière non linéaire).

Les essences plantées sur les unités foncières ou parcelles recevant les bâtiments à usage d'habitation devront de préférence être composées d'arbres fruitiers (pommiers, noyers...), conformément à la tradition locale, ou de feuillus.

Les plantations d'essences d'ornement de type thuyas, cyprès et lauriers devront être évitées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-sans objet

SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

SECTION 5 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

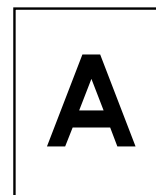
Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Le raccordement aux réseaux de fibre optique, s'ils existent, est obligatoire.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



RAPPEL du RAPPORT DE PRESENTATION :

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

La zone A comprend 1 secteur :

Le secteur Ap :

Correspond à des secteurs dont la sensibilité paysagère ou /et l'exposition aux risques naturels justifient une inconstructibilité.

Toute autorisation peut être refusée au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, y compris en dehors des secteurs de risques identifiés par le PPRI et le P.I.Z.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou du Plan d'Indexation en Z (PIZ), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter aux documents de PPRI joint au dossier de PLU, ainsi qu'aux documents du PIZ annexés au rapport de présentation du PLU.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol :

- non liées et nécessaires à l'activité agricole. Dans le secteur Ap, les bâtiments agricoles sont interdits.
- Non nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Non liées à l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation identifiés au règlement graphique du PLU, ainsi qu'à la réalisation de leurs annexes.
- Non liées au changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique.
- Non liées à l'entretien du milieu naturel dans les zones humides identifiées par une trame hachurée spécifique et un indice « ZH » au règlement graphique du PLU.
- En ce qui concerne le ruisseau du Paret, toutes constructions au sein d'une bande de recul non aedificandi de 4 mètres de part et d'autre des sommets des berges du cours d'eau. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels et des cours d'eau.
- En ce qui concerne les autres cours d'eau : toutes constructions au sein d'une bande de recul non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau. Cette bande peut être ramenée à 4 mètres minimum si une étude hydraulique a démontré l'absence de risques d'érosion et de débordement. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels et des cours d'eau.

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

Dans la zone A et tous ses secteurs

Dans les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) et du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repérés au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au P.P.R.I. joint au dossier de PLU et au P.I.Z. annexé au rapport de présentation du PLU.

Dans les espaces fonctionnels des zones humides identifiées par une trame hachurée spécifique et un indice « EFZH » au règlement graphique : sont admises les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement pour la zone ou le secteur, à la condition de ne pas perturber l'alimentation en eau de la zone humide, en qualité et quantité.

Au sein des zones humides identifiées par une trame hachurée spécifique et un indice « ZH » dans le document graphique du règlement du PLU.

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées à la mise en valeur ou l'entretien du milieu dans la mesure où ces aménagements seront sans effets sur le fonctionnement et la qualité patrimoniale de ces zones humides.
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extraction de matériaux à condition d'être nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

Pour les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile et un indice « P » suivi par un numéro au règlement graphique : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les clôtures à condition de respecter les prescriptions définies à l'article A11 et d'être perméables à la petite faune dans le corridor écologique, identifié par une trame spécifique au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpages et bâtiments d'estive inventoriés sur le territoire communal et repérés par l'indice « c » au règlement graphique.

Les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Le changement de destination des constructions identifiées en ce sens au règlement graphique.

Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (dont protection contre les risques naturels) et aux constructions et installations admises dans la zone et ses secteurs.

Les défrichements sous réserve qu'ils soient uniquement :

- . réalisés en dehors des espaces boisés classés ;
- . nécessaires aux aménagements et occupations du sol admis dans la zone et ses secteurs ;
- . destinés à rouvrir les anciennes prairies agricoles qui ont été progressivement recouvertes de boisements.

Les bâtiments d'habitation repérés au règlement graphique pourront faire l'objet :

- . d'un aménagement ou d'une extension limitée, sous réserve que l'emprise au sol du bâti ne dépasse pas 120 m² et la surface de plancher 100 m². Un dépassement de l'emprise au sol du bâti sera toutefois admis pour les constructions et aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite (exemples : rampe, ascenseur...)
- . de la réalisation de constructions à usage d'annexes, d'une surface de plancher et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m², situées à une distance de 20 mètres maximum du bâtiment principal.

Dans la zone A uniquement, sont admis :

Les constructions et installations sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, dont les abris en bois pour les animaux et les serres ou abris froids.

Un logement de fonction, s'il est lié et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, peut être autorisé dans la limite de 40 m² de surface de plancher sous réserve d'être accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité autre qu'agricole qui constituent une activité annexe nécessaire et complémentaire à l'activité agricole, sous réserve de ne pas compromettre cette dernière, de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole et dès lors qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments de l'exploitation.

Ces activités peuvent être par exemple basées sur :

- La mise en valeur de ressources locales d'énergie (éolien - autoproduction / bois : déchiquetage, séchage), plate-forme de compostage, recyclage de matières naturelles ...
- L'accueil et l'hébergement du public : camping à la ferme, tout type d'hébergement touristique intégré au volume bâti de l'exploitation, point d'accueil touristique, vente de produits à la ferme.

Modification simplifiée n°1

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

Dans le secteur Ap uniquement, sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à la condition que leur localisation répondent à une nécessité technique, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère paysager de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires à une bonne intégration et d'en limiter l'impact visuel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et déneigement.

L'emprise minimum des voies privées est de 4 mètres.

La création de nouvel accès sur voie présentant des problèmes de visibilité est interdite. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 accès seront mutualisés :

- de façon obligatoire entre plusieurs opérations nouvelles
- de préférence entre plusieurs opérations existantes.

Deux accès contigus desservant plusieurs constructions pourront être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers.

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 en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Rappel Chalets d'alpages et bâtiments d'estive

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise pour les usages sanitaires et l'alimentation humaine dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut également être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, sauf pour des effluents liés à l'activité agricole et artisanale, pouvant nécessiter un traitement spécifique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du P.I.Z. dans les zones soumises à des mouvements de terrain.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Modification simplifiée n°1

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales, sur la parcelle, même si le réseau est en unitaire.

Si le réseau est insuffisant ou absent, ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent :
. soit être évacuées vers un exutoire, s'il existe, désigné par les services techniques de la Commune,
. soit être infiltrées sur place

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales : ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales (toiture, terrasse) pourront être stockées dans une citerne d'eau ou un réservoir enterrés, l'excédent étant récupéré dans le réseau communal.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du P.I.Z. dans les zones soumises à des glissements de terrain.

4. Téléphone – Electricité :

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions des réseaux d'électricité et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou passés sous toiture.

5. Energie renouvelable :

Les propriétaires ont la possibilité de mettre en place des dispositifs utilisant l'énergie solaire pour :
-produire de la chaleur, grâce à des systèmes appartenant à la filière thermique pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (capteurs solaires, concentrateurs solaires),
-produire de l'électricité grâce à des systèmes appartenant à la filière électrique (équipements photovoltaïques).

L'énergie solaire pourra être utilisée comme un système d'énergie d'appoint.

Rappel Chalets d'alpages et bâtiments d'estive

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en

période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Non réglementées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques ouvertes à la circulation générale, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Sont toutefois exclues les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes), dont les limites seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

❖Sauf indication contraire portée au document graphique du règlement (principe d'alignement des constructions à respecter), les constructions doivent être implantées (Cf. schémas 1 et 2 - « Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques») :

- avec un retrait d'au moins 6,50 mètres par-rapport à l'emprise de la RD925 pour les constructions principales et les constructions annexes à usage de garage orientées vers les voies et emprises publiques d'où est pris l'accès ;
- avec un retrait d'au moins 6 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques pour les constructions principales et les constructions annexes à usage de garage orientées vers les voies et emprises publiques d'où est pris l'accès ;
- avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par-rapport à l'emprise de la RD925 pour les constructions annexes, y compris les annexes à usage de garage ne correspondant pas au cas ci-dessus.
- avec un retrait d'au moins 2 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques pour les constructions annexes, y compris les annexes à usage de garage ne correspondant pas au cas ci-dessus.

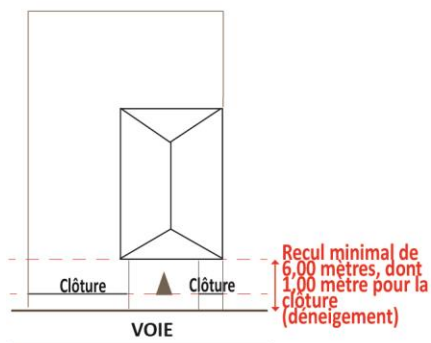
Les distances de recul imposées se mesurent en tout point des constructions. Toutefois, une tolérance est admise :

- pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique,
- une tolérance de 1 mètre est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,

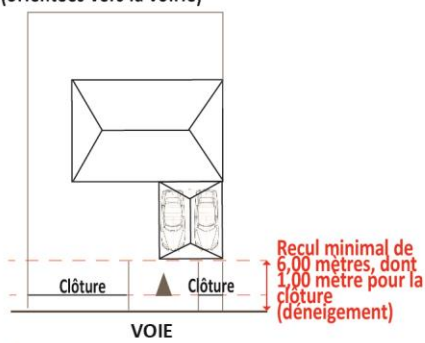
Modification simplifiée n°1

-l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect à la règle.

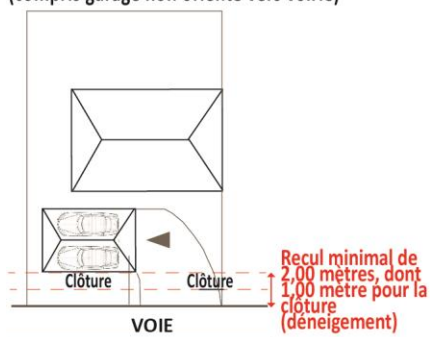
Implantation constructions principales



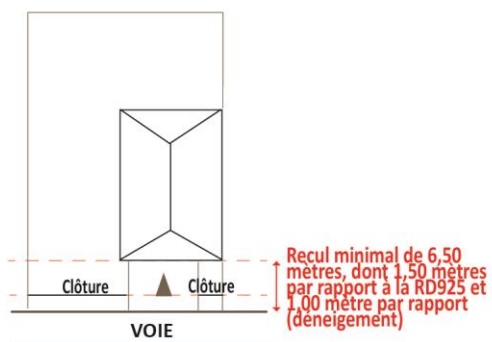
Implantation annexes à usage de garage (orientées vers la voirie)



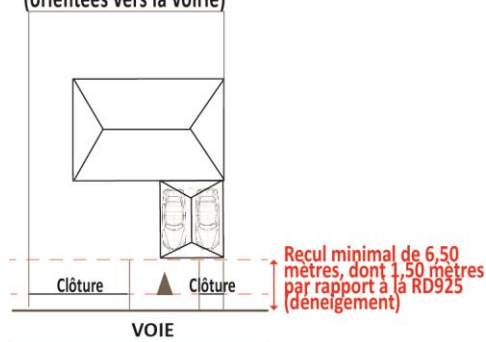
Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)



Implantation constructions principales



Implantation annexes à usage de garage (orientées vers la voirie)



Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)

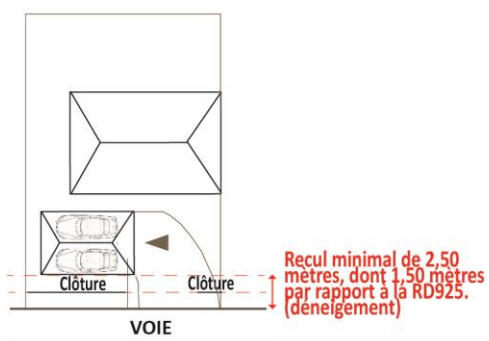


Schéma 1 - Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques – vue en plan (schéma à valeur illustrative)

Modification simplifiée n°1

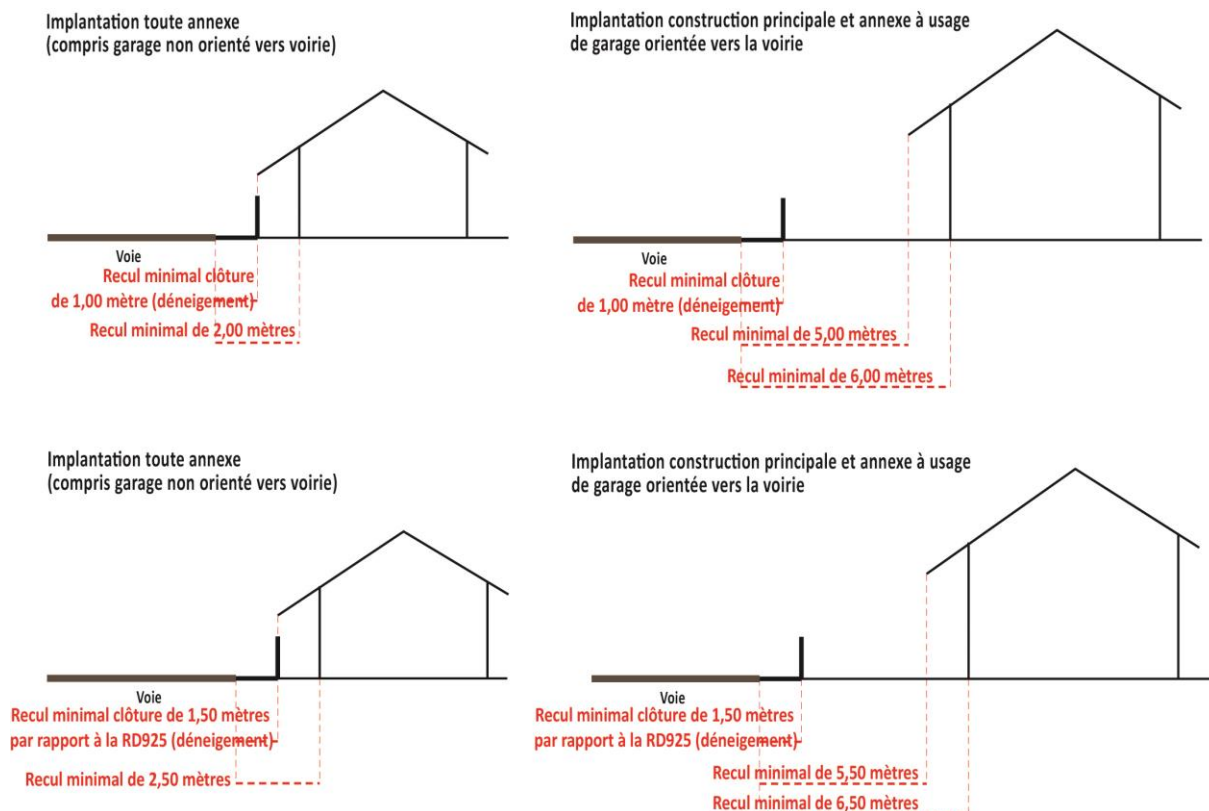


Schéma 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – vue en coupe

- ❖ Par ailleurs, pour des motifs de sécurité publique (visibilité aux carrefours et déneigement), il est exigé un recul d'un mètre au minimum des clôtures par rapport à l'alignement des voies publiques.
- ❖ Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Rappel : Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (Cf. Titre I – Dispositions générales)

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives, y compris les limites avec les voies publiques ou privées uniquement ouvertes aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes).

- ❖ Les constructions principales nouvelles pourront être implantées sur limite séparative [Cf. schéma 4 – « Implantation des constructions sur limite séparative »] :

-soit pour établir des bâtiments jointifs édifiés dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande], suivant les préconisations indiquées ci-dessous :

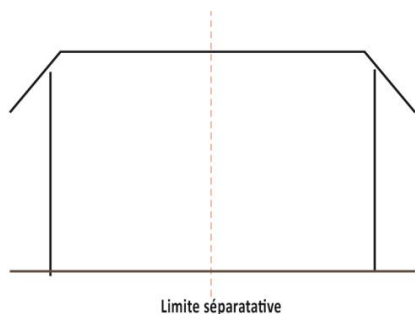
Modification simplifiée n°1

- par jonction de toitures à pans, l'effet de « noues » devant être évité ;
- par jonction de toitures terrasses, sous réserve que la hauteur en limite de propriété n'excède pas 3m50.

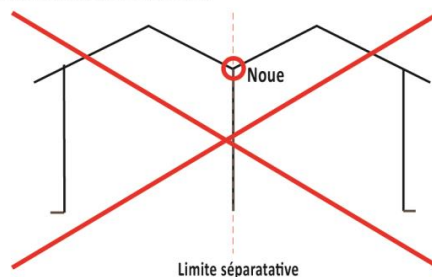
Toutefois, l'implantation en limite séparative de deux annexes isolées n'est pas soumise à l'obligation d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

-soit à l'alignement de l'égout de toiture dès lors que la limite séparative marque également la limite de la zone NI, la façade du bâtiment devant être implantée à 1 mètre minimum de la limite.

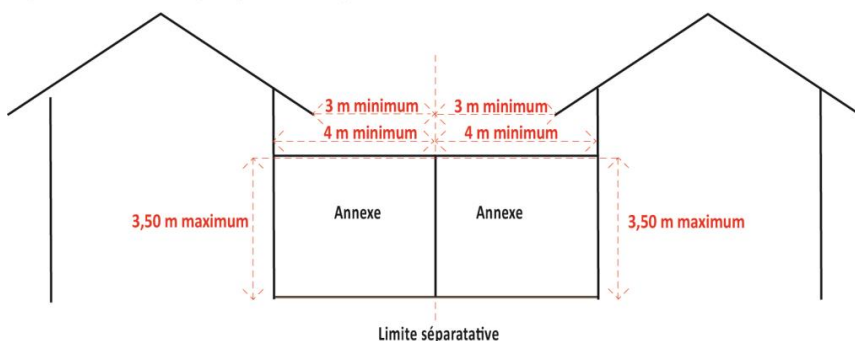
Implantation construction principale



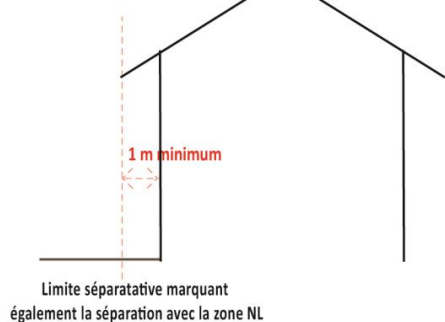
Jonction des toitures sous forme de « noues » à éviter (bâtiment principal ou annexe)



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation construction principale



Implantation annexes

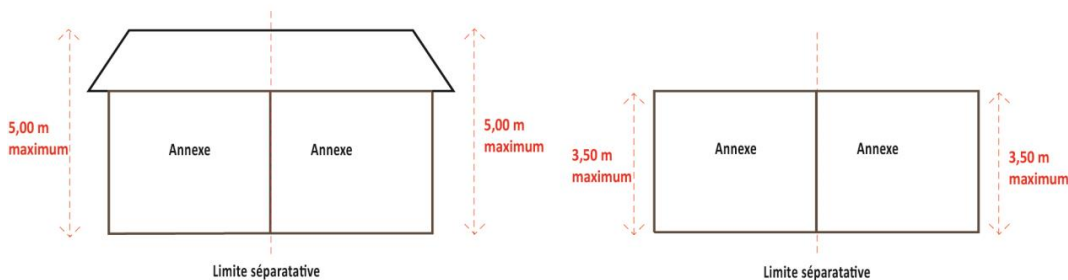


Schéma 4 – Implantation des constructions sur limite séparative (schéma à valeur illustrative)

❖ Dans les autres cas, l'implantation se fera en retrait en respectant les dispositions suivantes [Cf. schéma 5 – « Implantation en retrait de la limite séparative »] :

-la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre pour les constructions annexes et 4 mètres pour les constructions principales.

Toutefois, une tolérance est admise :

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

-jusqu'à 1 mètre pour le bâtiment principal ou 0,50 mètres pour l'annexe est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,

-les piscines – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par-rapport à la limite séparative.

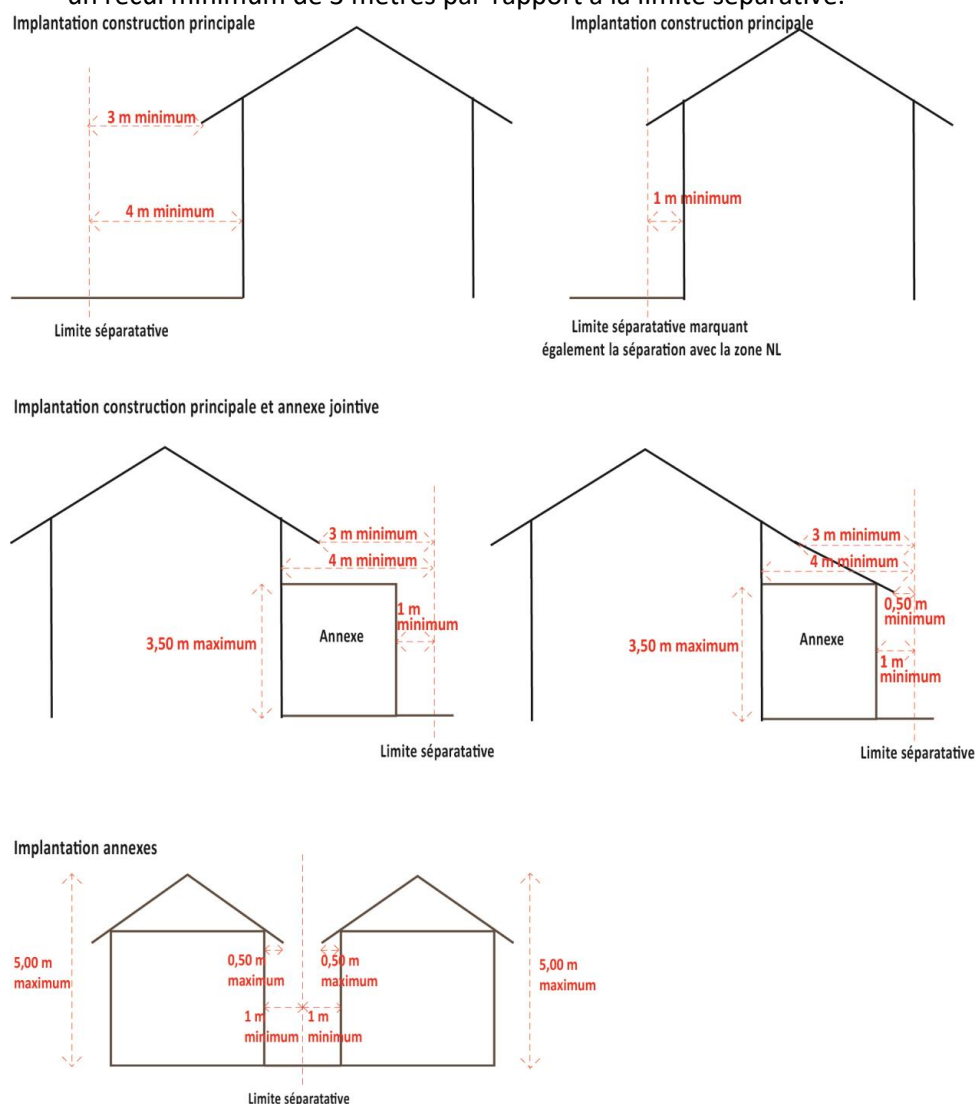


Schéma 5 – Implantation des constructions en retrait de la limite séparative (schéma à valeur illustrative)

❖ Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

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

-non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

-non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée du sol naturel avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires au projet jusqu'au faîtage (ouvrages techniques cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures exclues) pour les toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses.

En cas de remblai exigé pour cause de risques naturels, la hauteur maximale est calculée à partir du remblai exigé.

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

Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics :

La hauteur n'est pas réglementée, le gabarit des constructions devra toutefois permettre leur insertion dans le paysage.

Autres constructions :

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres [Cf. schéma 6 – « hauteur maximale des constructions »].

Toutefois :

- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin,...) doit être inférieure ou égale à 5 mètres au faîtage et à 3,50 mètres au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses,
- un dépassement de 1 mètre au maximum est autorisé pour les constructions implantées sur un terrain dont la pente est supérieure ou égale à 20 %,

Modification simplifiée n°1

-les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU échappent à la règle sous réserve que la réhabilitation, rénovation, ou réaménagement ne modifie pas le volume antérieur de la construction.

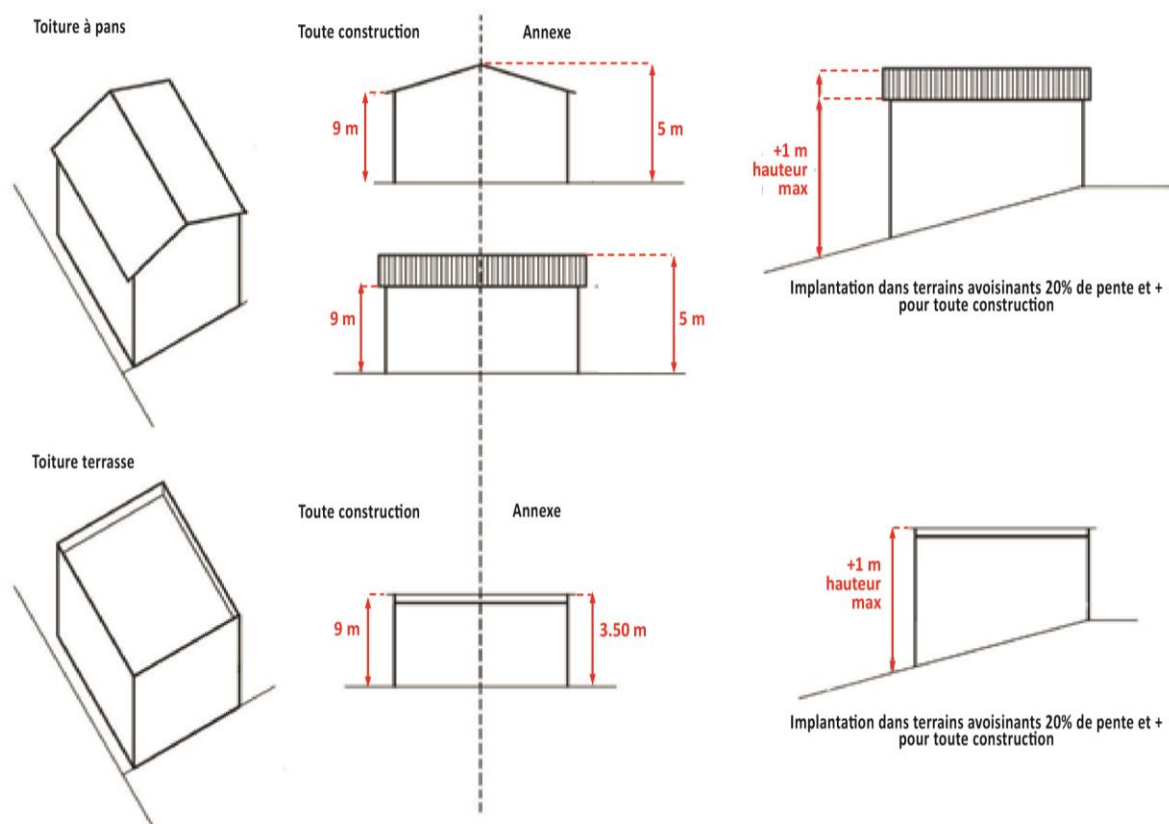


Schéma 6 Hauteur maximale des constructions

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Les règles suivantes s'appliquent à toutes les constructions autorisées dans la zone, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics. Toutefois ils devront s'insérer aux mieux dans les paysages naturels et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.

❖ Objectifs de qualité environnementale :

Ces objectifs sont :

- l'économie des énergies et des ressources
- La réduction des nuisances et des impacts sur l'environnement
- L'apport d'un confort aux habitants.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

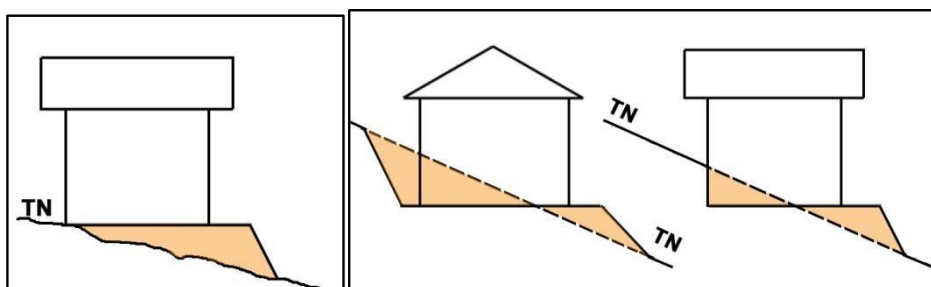
- De concevoir les constructions selon les critères de qualité environnementales (formes architecturales compactes, étanchéité à l'air,...)
- De s'adapter au climat :
 - orientation dans le sens des vents dominants
 - utilisation du relief comme protection
 - orientation Sud de la façade principale et des pièces de vie et positionnement des ouvertures au Sud-Ouest ou Sud-Est
 - utilisation des dispositifs passifs de protection solaire pour éviter un apport excessif en été (débords de toiture, plantations,...)
 - recours à des modes de production d'énergie renouvelables
- De gérer les eaux pluviales et de ruissellement :
 - en limitant l'imperméabilisation des sols
 - en employant des dispositifs de récupération des eaux pluviales intégrés à la construction et à la composition de la parcelle.

❖ Objectifs d'intégration paysagère :

La topographie de la partie haute du territoire communal de MONTHION peut contraindre à construire dans la pente. L'adaptation au relief est donc indispensable pour assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage et l'environnement.

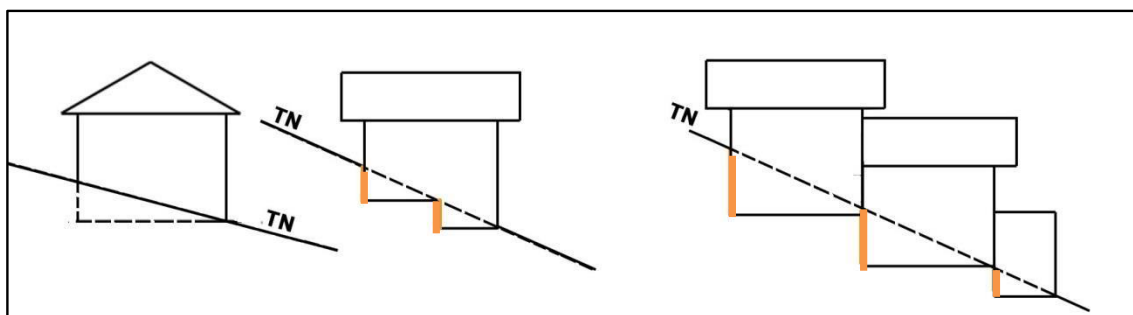
Il est exigé les dispositions suivantes dans le cadre de la composition des projets de construction :

- Adaptation du projet au terrain et à la pente naturelle et non l'inverse :
 - en évitant la constitution de plateforme avec remblais et déblais pour l'implantation des constructions au profit d'une intégration des volumes dans la pente naturelle, et d'un étagement des volumes bâtis qui permet de plus de ménager des vues depuis chaque construction.

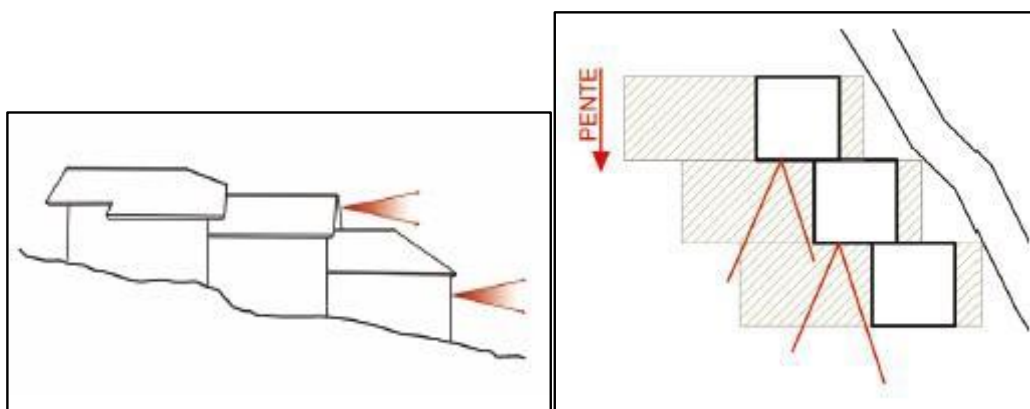


Exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

- En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.



Exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier



Exemple d'étagement de volumes bâtis dans la pente favorisant les ouvertures visuelles



Maisons en bande étagées dans la pente

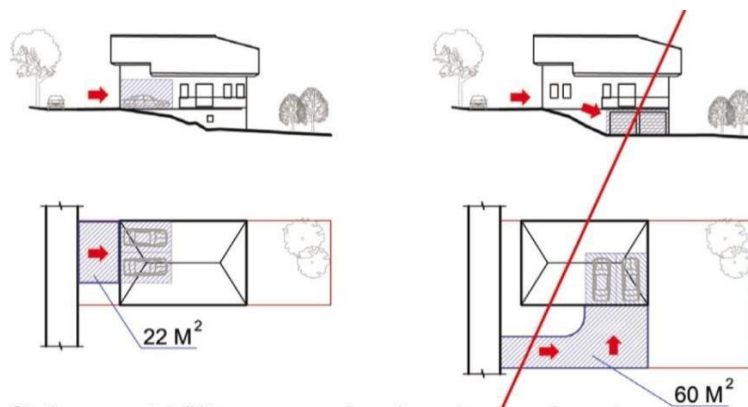
Habitat contemporain inscrit dans la pente, Innfeld



Autres exemples de volumes bâtis intégrés à la pente

-Localisation des accès et des garages en fonction de la pente et du niveau de la voie : il est exigé de prévoir l'implantation des habitations et des garages selon les principes suivants :

- implantation de l'habitation en parallèle ou perpendiculairement à la pente et à la voie d'accès
- implantation du garage au plus près de la route, afin d'éviter que les voies carrossables n'occupent tout le terrain et défigurent le paysage
- en intégrant le garage dans la pente naturelle du terrain



Exemple de localisation des garages exigé

Source : Formes urbaines et densité – IUL / PNR massif des Bauges

❖ Objectifs de gestion économe de l'espace :

Il s'agit de veiller à optimiser l'occupation de la parcelle par l'implantation du bâti, en vue d'une part de minimiser la consommation de l'espace par les constructions et les surfaces imperméabilisées et d'autre part, de ne pas obérer les possibilités de densification à plus long terme des terrains constructibles.

Cette préoccupation s'entend à la fois à l'échelle des projets d'aménagement et exige une réflexion quant au tracé et dimensionnement des voiries et au découpage parcellaire, et à l'échelle de la parcelle privative, et repose sur une implantation réfléchie du bâti.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

- D'organiser le découpage parcellaire afin de rentabiliser le terrain :
 - en privilégiant une forme allongée des parcelles qui permet une économie d'espace linéaire (voirie et réseau) pour une même superficie de terrain
- De favoriser la mitoyenneté des constructions
 - en privilégiant la compacité des constructions qui permet de réduire les coûts de construction, d'équipement des terrains et les besoins en énergie des habitations, de mutualiser les équipements (stationnement) et renforce le lien social d'optimiser l'utilisation des espaces privatifs
- D'implanter le bâti de façon à optimiser l'utilisation des parcelles :
 - en choisissant une implantation du bâti en bord de parcelle (en front de voirie ou en fond de parcelle en fonction de l'exposition), qui permet :
 - d'une part de dégager des espaces de jardin d'un seul tenant et évite la constitution d'espaces interstitiels qui ne participent généralement pas à l'agrément des espaces extérieurs privatifs,
 - d'autre part, de faciliter l'extension des constructions existantes ou l'implantation future de bâtiments supplémentaires permettant ainsi une densification du tissu urbain existant.

❖ Architecture des bâtiments principaux à usage d'habitation et d'activités (hormis activités agricoles, activités artisanales, industrielles, entrepôts):

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

-Toiture :

- Les toitures seront de forme simple, à 2 ou 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente de toiture de l'extension devra être en harmonie avec les pentes de toit du volume bâti principal
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment, parallèlement ou perpendiculairement à la pente naturelle des terrains.
- De préférence, la toiture devra présenter une croupe en pignons.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 60 et 80%
- Les toitures terrasses sont également autorisées, à condition d'être soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées et que leur surface représente un maximum de 40% de l'emprise des constructions.
- Les matériaux de couverture devront être de tons gris ou d'aspect similaire
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont disposés dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

-Façades :

- Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux surabondantes sont interdites.
- Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et les polychromies sont interdits.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions principales.

. Enduits :

- On utilisera de préférence les enduits teintés dans la masse, dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnels de couleurs claires.
- La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.
- Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

. Bardages :

- Les bardages seront horizontaux ou verticaux.
- Les teintes de bardage préconisées sont le noyer clair et le châtaigner.
- Les bardages de couleur vive et de couleur blanche sont interdits.
- Les constructions en bois de type rondins sont interdites.

-Les ouvertures et menuiseries :

- Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries. Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti, ainsi que celles de couleur blanche, sont à proscrire.
- La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.
- Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.
- Les encadrements de fenêtres, les tablettes et les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.
- Dans le cadre de la restauration et de l'aménagement des bâtiments anciens traditionnels, les fenêtres dans les parties en maçonnerie devront avoir une largeur maximale de 3 mètres.

❖ Autres éléments :

-Gardes-corps :

Sans objet.

-Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Seules sont autorisées les clôtures de type agricole : fils de fer ou « grillage à moutons » posés sur des poteaux en bois
- Dans le corridor écologique identifié par une trame spécifique au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures seront obligatoirement perméables à la petite faune
- D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la faune.
- Elles doivent comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnées
- Elles ne doivent pas gêner le passage des engins agricoles
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- Les portails sont interdits

-Murets de soutènement :

- Les murets de soutènement seront privilégiés aux talus pour l'aménagement des accès.
- Les enrochements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.
- Les murs de soutènement seront traités en pierre ou végétalisés, ou en harmonie avec la teinte de la construction principale.

-Éléments techniques :

- La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques au sol est interdite
- La pose en saillie des ouvrages techniques sera évitée dans la mesure du possible.
- Les antennes et paraboles sur balcon et terrasses sont interdits.

❖ Autres constructions :

- Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics.
- Toutefois ces constructions et installations devront s'insérer au mieux dans le paysage urbain et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.
- Les bâtiments d'élevage, les autres constructions à usage agricole et forestier devront être accompagnés par des bosquets d'essence locale non alignés et haies pour masquer visuellement les constructions.
- Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales et les entrepôts devront être conçus de façon à s'insérer de façon la plus harmonieuse possible dans le contexte urbain et patrimonial
- Les dépôts et stockages devront faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien continu

❖ Enseignes :

- Dans le cas où la destination du bâtiment requiert la mise en place d'une enseigne (commerce, activités tertiaires, artisanales,...), celle-ci devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme.
- Seules sont autorisées :
 - Les enseignes murales horizontales, posées au-dessus des vitrines commerciales et d'une hauteur maximale de 80 cm ;
 - Les enseignes drapeaux si elles n'excèdent pas 80 cm de hauteur et un débord de 60 à 80 cm, sans survol du domaine public de la voirie.

❖ Annexes :

- l'aspect extérieur des annexes du bâtiment principal devra être en harmonie avec ce dernier.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les garages à condition que celles-ci soient végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles. Sinon elles seront couvertes par un toit dont la pente sera comprise entre 40 et 80%.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades et/ ou les toitures des annexes, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions.

❖ Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

Il est rappelé que ne peuvent être autorisées, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, que par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Les constructions doivent s'intégrer au mieux à l'environnement naturel et au paysage, grâce à une implantation respectant la topographie des terrains naturels et limitant les terrassements au strict nécessaire, et à un choix adapté de couleurs et matériaux. Le sens général des faîtages devra être respecté.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé au minimum 2 places par logement

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine.

Pour tout établissement privé ou public autre que l'habitation :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

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

1. Disposition générale

Il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espaces libres les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Les espaces libres privatifs doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardin, terrasses,...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur la parcelle afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.

Il est par-ailleurs recommandé d'implanter les constructions de manière à constituer un espace résiduel majoritairement d'un seul tenant.

- de la topographie, la géologie et de la configuration de la parcelle afin que leur conception soit adaptée à la nature de la parcelle, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

En cas de nécessité technique, les espaces extérieurs seront ainsi traités de manière à moduler la pente des terrains en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénaturerait le paysage.

Les murets de soutènement devront être préférés aux talus. Toutefois, dans le cas où ceux-ci s'avéraient nécessaires, ils seront engazonnés.

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4.

Modification simplifiée n°1

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, les espaces libres seront traités en aménagement paysager privilégiant une perméabilité des sols.

De manière générale, les espaces libres seront donc traités en espace vert régulièrement entretenus. L'avancée de la friche (ronce, reboisement naturel,...) sur des terrains actuellement en pré devra être contenue par un entretien régulier.

2. Plantations

A l'intérieur des parcelles privatives supports des constructions, les arbres pré-existants seront conservés autant faire se peut et, le cas échéant, leur remplacement est recommandé.

Les espaces libres privatifs non imperméabilisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé, pouvant associer arbres et plantations diverses.

La végétalisation de ces espaces doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'intérieur des parcelles privatives recevant les constructions, il sera planté 1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces libres.

L'implantation de ces arbres se fera par bouquets (de manière non linéaire).

Les essences plantées sur les unités foncières ou parcelles recevant les bâtiments à usage d'habitation devront de préférence être composées d'arbres fruitiers (pommiers, noyers...), conformément à la tradition locale, ou de feuillus.

Les plantations d'essences d'ornement de type thuyas, cyprès et lauriers devront être évitées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les bâtiments d'élevage et les dépôts doivent être accompagnés par des bosquets d'essence locale non alignés et des haies de manière à masquer au mieux les constructions.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-sans objet

SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

SECTION 5 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



RAPPEL du RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone N correspond aux 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les prescriptions liées à la zone N doivent permettre la préservation du patrimoine naturel. Les espaces classés en zone N sont voués à demeurer inconstructibles. Parmi les secteurs concernés se trouvent notamment les périmètres de captage autour des prises d'eau pour la consommation humaine (captages du Saulet et Planchamps).

En outre, la zone N comprend 3 secteurs :

Le secteur Ne :

Correspond au secteur à caractère naturel destiné à l'implantation des locaux communaux techniques, situé au lieu-dit des Rottes (hangar de stockage et stockage de matériaux pour voirie).

Le secteur Nf :

Correspond à des zones naturelles à protéger en raison de la présence d'espaces boisés relevant du régime forestier ou ayant une vocation forestière reconnue. Ces espaces peuvent être dédiés à la production de bois d'œuvre et d'autres produits forestiers, à la protection contre les risques naturels, à l'accueil du public,... Il englobe notamment la forêt communale de Monthion et la portion de la forêt domaniale du Grand-Arc qui s'étend sur le territoire monthionnais.

Le secteur NI :

Correspond aux secteurs dont la vocation s'oriente vers les loisirs au sein d'espaces naturels. Ces secteurs pouvant admettre des activités légères récréatives, sportives, de loisirs, culturelles et de découverte de la nature, tout en maintenant le caractère naturel et paysager des sites. Il peut s'agir de secteurs à caractère naturel situés en périphérie des zones habitées possédant des possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou encore culturelle (secteur des Rottes) mais également d'enclaves naturelles en milieu urbain destinées à être valorisées pour l'accueil du public (futur espace public paysager de la Plaine).

Toute autorisation peut être refusée au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, y compris en dehors des secteurs de risques identifiés par le PPRI et le P.I.Z.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou du Plan d'Indexation en Z (PIZ), repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ce périmètre de risques, le pétitionnaire doit se reporter aux documents de PPRI joint au dossier de PLU, ainsi qu'aux documents du PIZ annexés au rapport de présentation du PLU.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol :

- non liées à la mise en valeur des espaces agricoles et naturels.
- Non nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Non liées à l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation identifiés au règlement graphique du PLU, ainsi qu'à la réalisation de leurs annexes.
- Non liées au changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique.
- Non liées à l'entretien du milieu naturel dans les zones humides identifiées par une trame hachurée spécifique et un indice « ZH » au règlement graphique du PLU.
- En ce qui concerne le ruisseau du Paret, toutes constructions au sein d'une bande de recul non aedificandi de 4 mètres de part et d'autre des sommets des berges du cours d'eau. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels et des cours d'eau.
- En ce qui concerne les autres cours d'eau : toutes constructions au sein d'une bande de recul non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau. Cette bande peut être ramenée à 4 mètres minimum si une étude hydraulique a démontré l'absence de risques d'érosion et de débordement. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels et des cours d'eau.

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

Dans la zone N et ses secteurs

Dans les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) et du plan d'indexation en Z (P.I.Z.), repérés au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au P.P.R.I. joint au dossier de PLU et au P.I.Z. annexé au rapport de présentation du PLU.

Dans les espaces fonctionnels des zones humides identifiées par une trame hachurée spécifique et un indice « EFZH » au règlement graphique : sont admises les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement pour la zone ou le secteur, à la condition de ne pas perturber l'alimentation en eau de la zone humide, en qualité et quantité.

Au sein des zones humides identifiées par une trame hachurée spécifique et un indice « ZH » dans le document graphique du règlement du PLU :

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées à la mise en valeur ou l'entretien du milieu dans la mesure où ces aménagements seront sans effets sur le fonctionnement et la qualité patrimoniale de ces zones humides.
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extraction de matériaux à condition d'être nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

Pour les éléments du patrimoine, identifiés par une étoile et un indice « P » suivi par un numéro au règlement graphique : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les espaces ou les éléments du paysage repérés par une trame spécifique au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments (ripisylve de la Biale). Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et des cheminements piétons- cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Le défrichement y est interdit et les coupes et abattages y sont soumis à déclaration préalable.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services.

Les clôtures à condition :

- de respecter les prescriptions définies à l'article N11,
- d'être perméables à la petite faune dans le corridor écologique, identifié par une trame spécifique au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- d'être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux berges du cours d'eau pour celles situées le long de la La Biale.

Les bâtiments d'habitation repérés au règlement graphique pourront faire l'objet :

- . d'un aménagement ou d'une extension limitée, sous réserve que l'emprise au sol du bâti ne dépasse pas 120 m² et la surface de plancher 100 m². Un dépassement de l'emprise au sol du bâti sera toutefois admis pour les constructions et aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite (exemples : rampe, ascenseur...).
- . de la réalisation de constructions à usage d'annexes, d'une surface de plancher et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m², situées à une distance de 20 mètres maximum du bâtiment principal.

La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpages et bâtiments d'estive inventoriés sur le territoire communal et repérés par l'indice « c » au règlement graphique.

Les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Le changement de destination des constructions identifiées en ce sens au règlement graphique.

Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (dont protection contre les risques naturels) et aux constructions et installations admises dans la zone et ses secteurs.

Les défrichements sous réserve qu'ils soient uniquement :

- . réalisés en dehors des espaces boisés classés et des espaces boisés repérés comme éléments du paysage par une trame spécifique au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- . nécessaires aux aménagements et occupations du sol admis dans la zone et ses secteurs.

Dans la zone N uniquement, sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Modification simplifiée n°1

Les légers aménagements liés à la découverte et à la valorisation des milieux sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (notamment protection contre les risques naturels) et aux constructions et installations admises dans la zone.

Dans le secteur Ne uniquement, sont admis :

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics techniques, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (entrepôt, dépôt et stockage).

Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (notamment protection contre les risques naturels) et aux constructions et installations admises dans la zone.

Dans le secteur Nf uniquement, sont admis :

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

Les légers aménagements et installations liés à l'accueil du public, tels que les aires de stationnement et les aires de pique-nique, et de découverte et valorisation des milieux naturels, à condition que des mesures soient prises pour qu'ils s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié (non imperméabilisation des sols notamment).

Dans le secteur NI uniquement, sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone et à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

Les installations légères liées aux activités sportives de plein air, loisirs et découverte des milieux naturels dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels environnants et au paysage.

Les équipements publics et les aires de stationnement liées à ces installations à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier au niveau de leur intégration dans les sites.

Modification simplifiée n°1

Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (notamment protection contre les risques naturels) et aux constructions et installations admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et déneigement.

La création de nouvel accès sur voie présentant des problèmes de visibilité est interdite. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.

Rappel Chalets d'alpages et bâtiments d'estive

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise pour les usages sanitaires et l'alimentation humaine dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut également être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, sauf pour des effluents liés à l'activité agricole et artisanale, pouvant nécessiter un traitement spécifique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du P.I.Z. dans les zones soumises à des mouvements de terrain.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales, sur la parcelle, même si le réseau est en unitaire.

Si le réseau est insuffisant ou absent, ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent :
. soit être évacuées vers un exutoire, s'il existe, désigné par les services techniques de la Commune,
. soit être infiltrées sur place

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales : ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales (toiture, terrasse) pourront être stockées dans une citerne d'eau ou un réservoir enterrés, l'excédent étant récupéré dans le réseau communal.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Tout rejet doit être compatible avec les prescriptions du P.I.Z. dans les zones soumises à des glissements de terrain.

4. Téléphone – Electricité :

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions des réseaux d'électricité et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou passés sous toiture.

5. Energie renouvelable :

Les propriétaires ont la possibilité de mettre en place des dispositifs utilisant l'énergie solaire pour :
- produire de la chaleur, grâce à des systèmes appartenant à la filière thermique pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (capteurs solaires, concentrateurs solaires),

- produire de l'électricité grâce à des systèmes appartenant à la filière électrique (équipements photovoltaïques).

L'énergie solaire pourra être utilisée comme un système d'énergie d'appoint.

Rappel Chalets d'alpages et bâtiments d'estive

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques ouvertes à la circulation générale, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Sont toutefois exclues les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes), dont les limites seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

- ❖Sauf indication contraire portée au document graphique du règlement (principe d'alignement des constructions à respecter), les constructions doivent être implantées (Cf. schémas 1 et 2 - « Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques») :

- avec un retrait d'au moins 6,50 mètres par-rapport à l'emprise de la RD925 pour les constructions principales et les constructions annexes à usage de garage orientées vers les voies et emprises publiques d'où est pris l'accès ;
- avec un retrait d'au moins 6 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques pour les constructions principales et les constructions annexes à usage de garage orientées vers les voies et emprises publiques d'où est pris l'accès ;
- avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par-rapport à l'emprise de la RD925 pour les constructions annexes, y compris les annexes à usage de garage ne correspondant pas au cas ci-dessus.

Modification simplifiée n°1

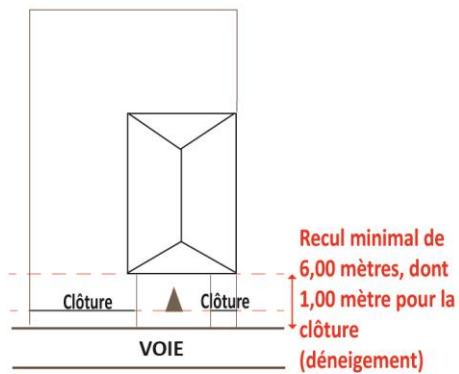
-avec un retrait d'au moins 2 mètres par-rapport à l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques pour les constructions annexes, y compris les annexes à usage de garage ne correspondant pas au cas ci-dessus.

Les distances de recul imposées se mesurent en tout point des constructions. Toutefois, une tolérance est admise :

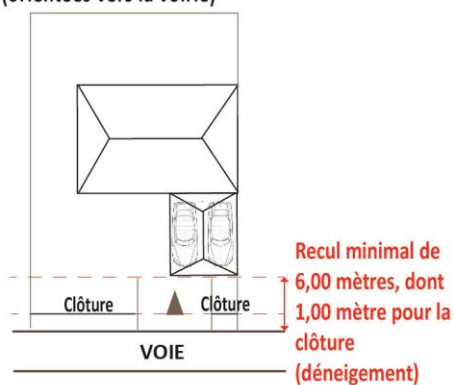
- pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique,
- une tolérance de 1 mètre est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect à la règle.

Modification simplifiée n°1

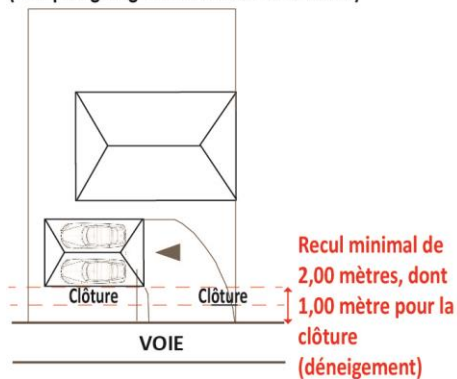
Implantation constructions principales



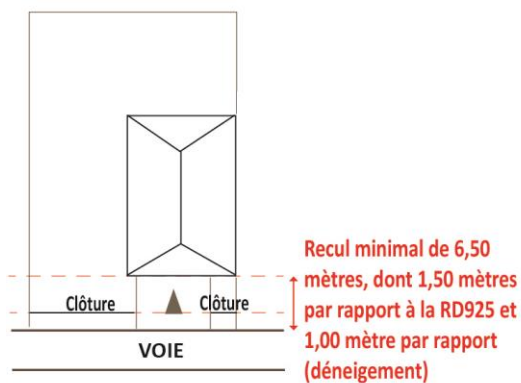
Implantation annexes à usage de garage (orientées vers la voirie)



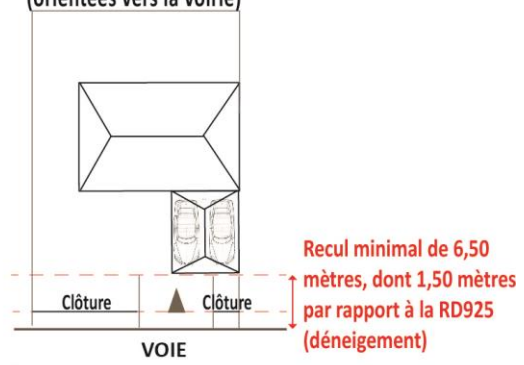
Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)



Implantation constructions principales



Implantation annexes à usage de garage (orientées vers la voirie)



Implantation toute annexe (compris garage non orienté vers voirie)

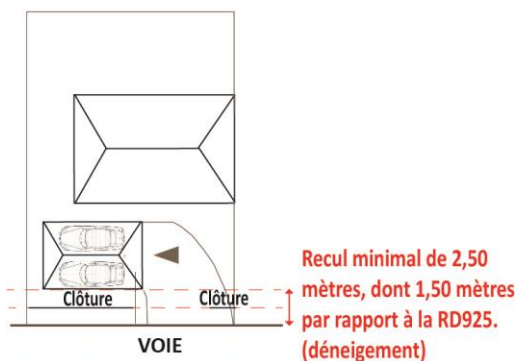


Schéma 1 - Implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques – vue en plan (schéma à valeur illustrative)

Modification simplifiée n°1

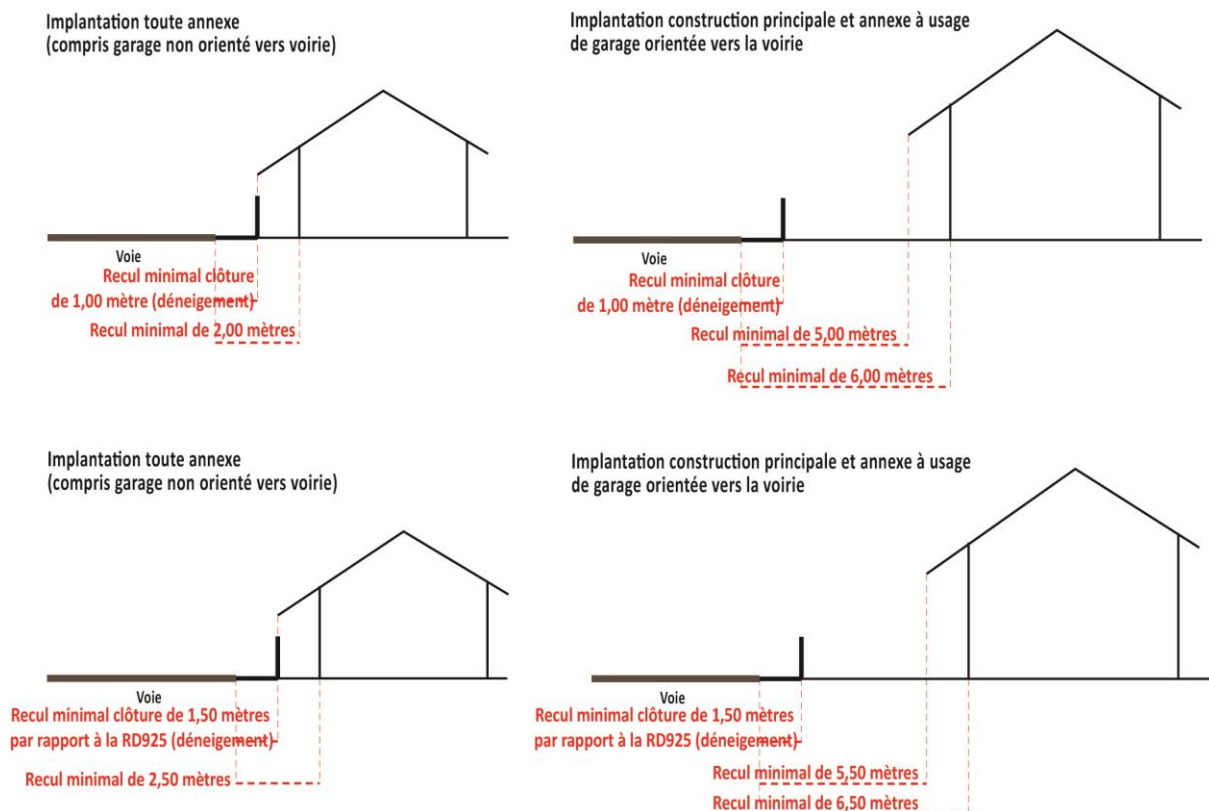


Schéma 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – vue en coupe

❖ Par ailleurs, pour des motifs de sécurité publique (visibilité aux carrefours et déneigement), il est exigé un recul d'un mètre au minimum des clôtures par rapport à l'alignement des voies publiques.

En outre, le long du cours d'eau de La Biale, pour des motifs de sécurité et entretien, les clôtures devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

❖ Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Rappel : Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (Cf. Titre I – Dispositions générales)

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives, y compris les limites avec les voies publiques ou privées uniquement ouvertes aux circulations douces (chemins piétons, cyclistes).

❖ Les constructions principales nouvelles pourront être implantées sur limite séparative [Cf. schéma 4 – « Implantation des constructions sur limite séparative »] :

Modification simplifiée n°1

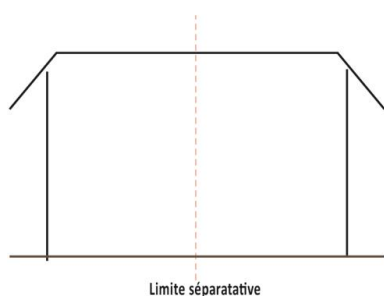
-soit pour établir des bâtiments jointifs édifiés dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande], suivant les préconisations indiquées ci-dessous :

- par jonction de toitures à pans, l'effet de « noues » devant être évité ;
- par jonction de toitures terrasses, sous réserve que la hauteur en limite de propriété n'excède pas 3m50.

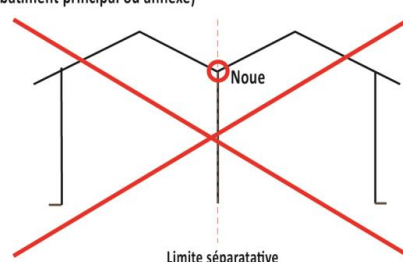
Toutefois, l'implantation en limite séparative de deux annexes isolées n'est pas soumise à l'obligation d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

-soit à l'alignement de l'égout de toiture dès lors que la limite séparative marque également la limite de la zone NI, la façade du bâtiment devant être implantée à 1 mètre minimum de la limite.

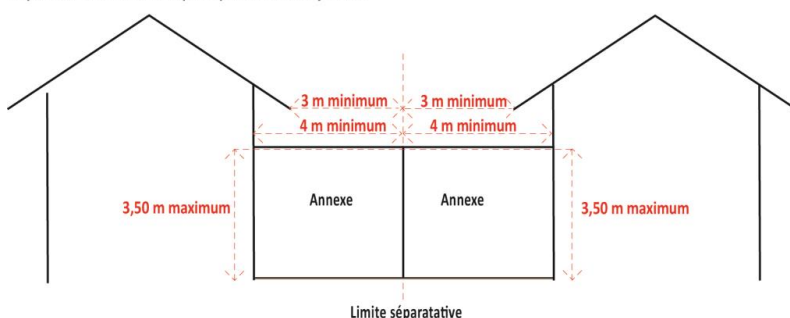
Implantation construction principale



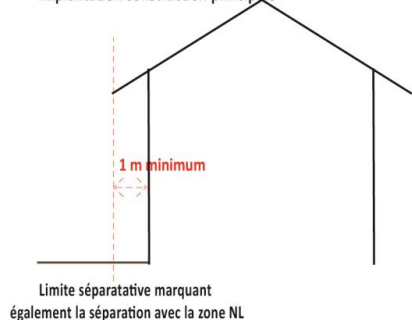
Jonction des toitures sous forme de « noues » à éviter (bâtiment principal ou annexe)



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation construction principale



Implantation annexes

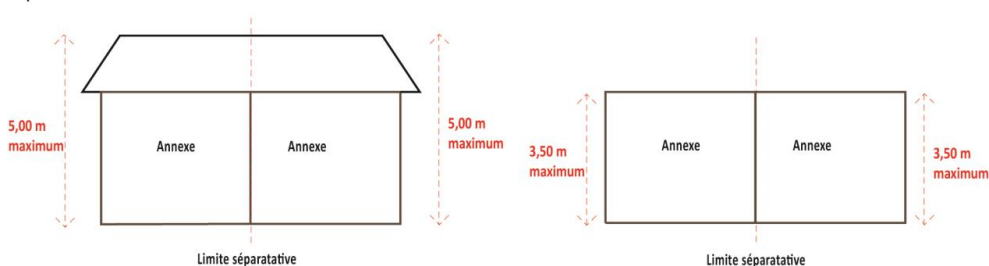


Schéma 4 – Implantation des constructions sur limite séparative (schéma à valeur illustrative)

- ❖ Dans les autres cas, l'implantation se fera en retrait en respectant les dispositions suivantes [Cf. schéma 5 – « Implantation en retrait de la limite séparative »] :

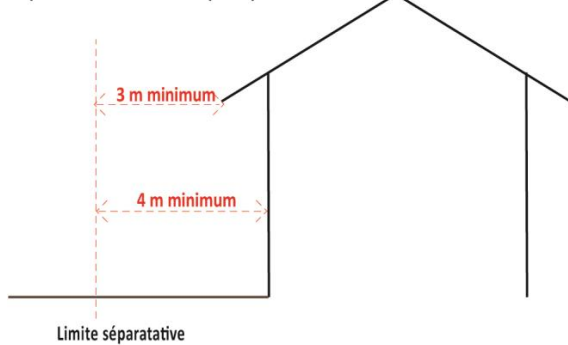
-la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre pour les constructions annexes et 4 mètres pour les constructions principales.

Toutefois, une tolérance est admise :

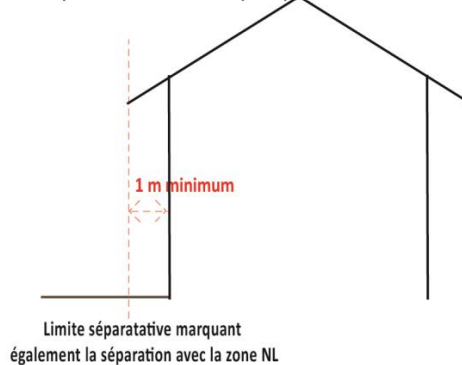
- pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique,
- jusqu'à 1 mètre pour le bâtiment principal ou 0,50 mètres pour l'annexe est admise pour les encorbellements, saillies, corniches et balcons, débords de toiture des constructions,
- les piscines – incluant le bassin, la margelle et la terrasse de piscine - devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par-rapport à la limite séparative.

Modification simplifiée n°1

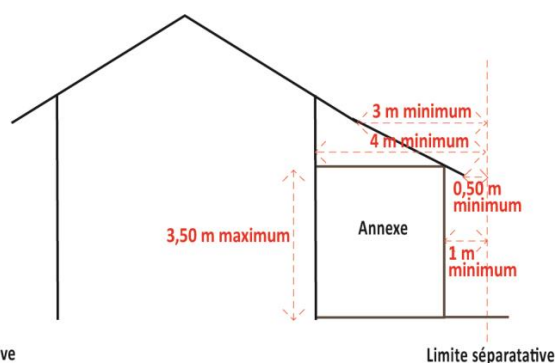
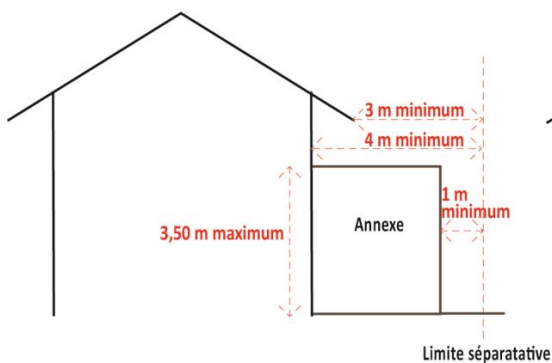
Implantation construction principale



Implantation construction principale



Implantation construction principale et annexe jointive



Implantation annexes

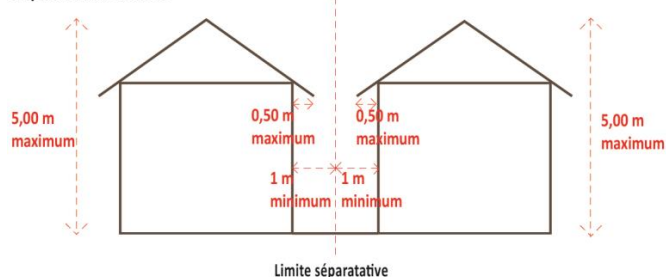


Schéma 5 – Implantation des constructions en retrait de la limite séparative (schéma à valeur illustrative)

❖ Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

ARTICLE N 8 -

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

-non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

-non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée du sol naturel avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires au projet jusqu'au faîtage (ouvrages techniques cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures exclues) pour les toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses.

En cas de remblai exigé pour cause de risques naturels, la hauteur maximale est calculée à partir du remblai exigé.

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

Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics :

La hauteur n'est pas réglementée, le gabarit des constructions devra toutefois permettre leur insertion dans le paysage.

Autres constructions :

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres [Cf. schéma 6 – « hauteur maximale des constructions »].

Toutefois :

- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin,...) doit être inférieure ou égale à 5 mètres au faîtage et à 3,50 mètres au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses,
- un dépassement de 1 mètre au maximum est autorisé pour les constructions implantées sur un terrain dont la pente est supérieure ou égale à 20 %,
- les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU échappent à la règle sous réserve que la réhabilitation, rénovation, ou réaménagement ne modifie pas le volume antérieur de la construction.

Modification simplifiée n°1

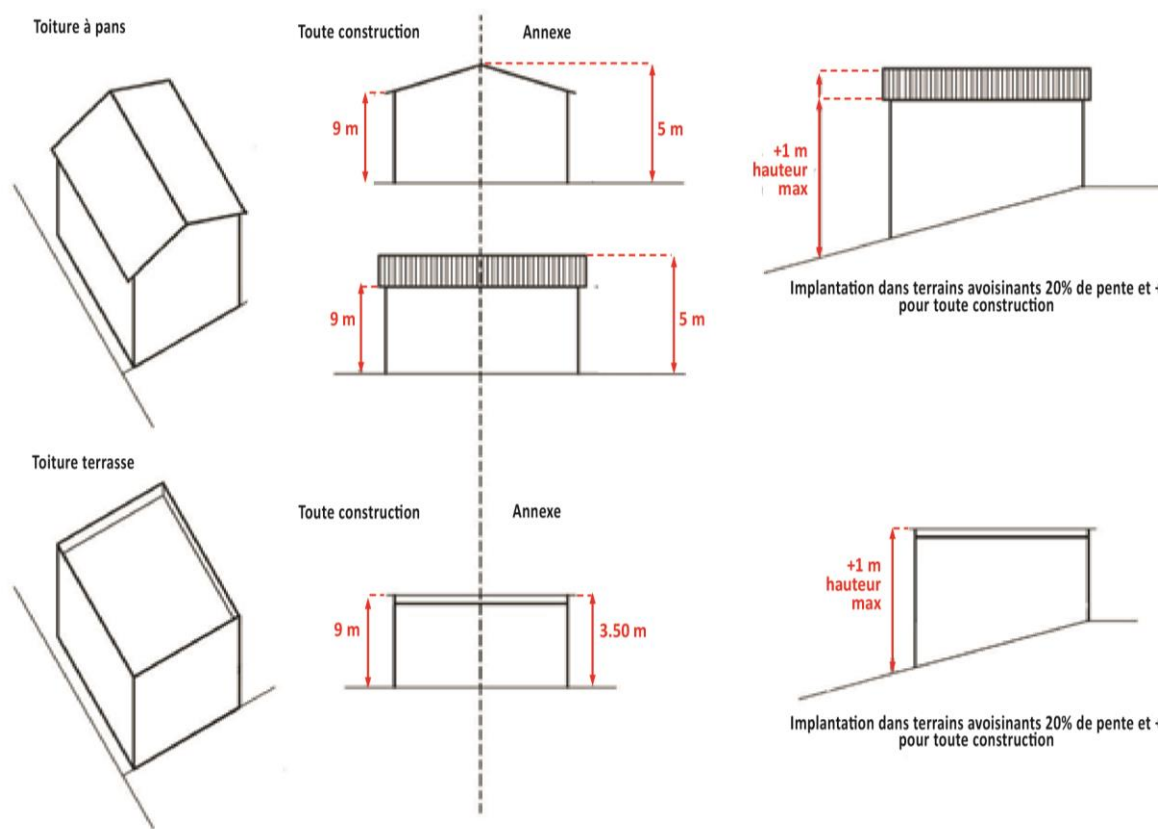


Schéma 6 Hauteur maximale des constructions

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'Urbanisme sont applicables :

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

Les règles suivantes s'appliquent à toutes les constructions autorisées dans la zone, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics. Toutefois ils devront s'insérer aux mieux dans les paysages naturels et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.

❖ Objectifs de qualité environnementale :

Ces objectifs sont :

- l'économie des énergies et des ressources
- La réduction des nuisances et des impacts sur l'environnement
- L'apport d'un confort aux habitants.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

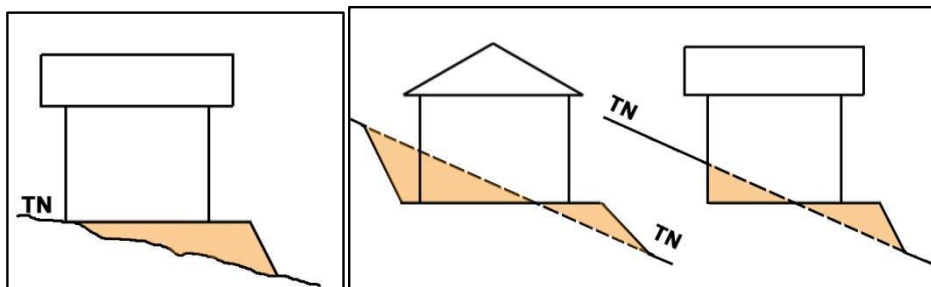
- De concevoir les constructions selon les critères de qualité environnementales (formes architecturales compactes, étanchéité à l'air,...)
- De s'adapter au climat :
 - orientation dans le sens des vents dominants
 - utilisation du relief comme protection
 - orientation Sud de la façade principale et des pièces de vie et positionnement des ouvertures au Sud-Ouest ou Sud-Est
 - utilisation des dispositifs passifs de protection solaire pour éviter un apport excessif en été (débords de toiture, plantations,...)
 - recours à des modes de production d'énergie renouvelables
- De gérer les eaux pluviales et de ruissellement :
 - en limitant l'imperméabilisation des sols
 - en employant des dispositifs de récupération des eaux pluviales intégrés à la construction et à la composition de la parcelle.

❖ Objectifs d'intégration paysagère :

La topographie de la partie haute du territoire communal de MONTHION peut contraindre à construire dans la pente. L'adaptation au relief est donc indispensable pour assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage et l'environnement.

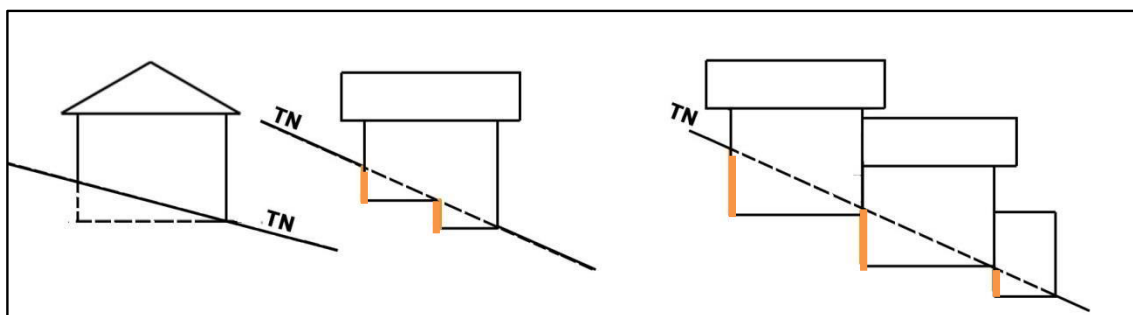
Il est exigé les dispositions suivantes dans le cadre de la composition des projets de construction :

- Adaptation du projet au terrain et à la pente naturelle et non l'inverse :
 - en évitant la constitution de plateforme avec remblais et déblais pour l'implantation des constructions au profit d'une intégration des volumes dans la pente naturelle, et d'un étagement des volumes bâtis qui permet de plus de ménager des vues depuis chaque construction.

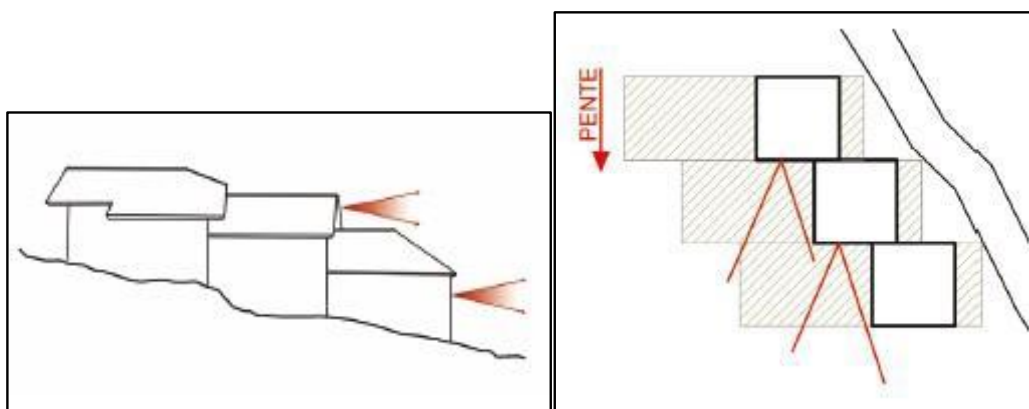


Exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

- En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.



Exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier



Exemple d'étagement de volumes bâtis dans la pente favorisant les ouvertures visuelles



Maisons en bande étagées dans la pente

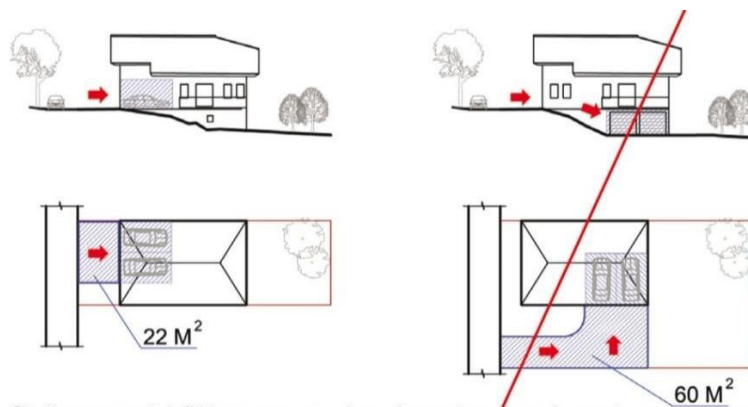
Habitat contemporain inscrit dans la pente, Innfeld



Autres exemples de volumes bâtis intégrés à la pente

-Localisation des accès et des garages en fonction de la pente et du niveau de la voie : il est exigé de prévoir l'implantation des habitations et des garages selon les principes suivants :

- implantation de l'habitation en parallèle ou perpendiculairement à la pente et à la voie d'accès
- implantation du garage au plus près de la route, afin d'éviter que les voies carrossables n'occupent tout le terrain et défigurent le paysage
- en intégrant le garage dans la pente naturelle du terrain



Exemple de localisation des garages exigé

Source : Formes urbaines et densité – IUL / PNR massif des Bauges

❖ Objectifs de gestion économe de l'espace :

Il s'agit de veiller à optimiser l'occupation de la parcelle par l'implantation du bâti, en vue d'une part de minimiser la consommation de l'espace par les constructions et les surfaces imperméabilisées et d'autre part, de ne pas obérer les possibilités de densification à plus long terme des terrains constructibles.

Cette préoccupation s'entend à la fois à l'échelle des projets d'aménagement et exige une réflexion quant au tracé et dimensionnement des voiries et au découpage parcellaire, et à l'échelle de la parcelle privative, et repose sur une implantation réfléchie du bâti.

Pour atteindre ces objectifs, il est ainsi recommandé :

- D'organiser le découpage parcellaire afin de rentabiliser le terrain :
 - en privilégiant une forme allongée des parcelles qui permet une économie d'espace linéaire (voirie et réseau) pour une même superficie de terrain
- De favoriser la mitoyenneté des constructions
 - en privilégiant la compacité des constructions qui permet de réduire les coûts de construction, d'équipement des terrains et les besoins en énergie des habitations, de mutualiser les équipements (stationnement) et renforce le lien social d'optimiser l'utilisation des espaces privatifs
- D'implanter le bâti de façon à optimiser l'utilisation des parcelles :
 - en choisissant une implantation du bâti en bord de parcelle (en front de voirie ou en fond de parcelle en fonction de l'exposition), qui permet :
 - d'une part de dégager des espaces de jardin d'un seul tenant et évite la constitution d'espaces interstitiels qui ne participent généralement pas à l'agrément des espaces extérieurs privatifs,
 - d'autre part, de faciliter l'extension des constructions existantes ou l'implantation future de bâtiments supplémentaires permettant ainsi une densification du tissu urbain existant.

❖ Architecture des bâtiments principaux à usage d'habitation et d'activités (hormis activités agricoles, activités artisanales, industrielles, entrepôts):

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

-Toiture :

- Les toitures seront de forme simple, à 2 ou 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente de toiture de l'extension devra être en harmonie avec les pentes de toit du volume bâti principal
- Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment, parallèlement ou perpendiculairement à la pente naturelle des terrains.
- De préférence, la toiture devra présenter une croupe en pignons.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 60 et 80%
- Les toitures terrasses sont également autorisées, à condition d'être soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées et que leur surface représente un maximum de 40% de l'emprise des constructions.
- Les matériaux de couverture devront être de tons gris ou d'aspect similaire
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont disposés dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

-Façades :

- Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux surabondantes sont interdites.
- Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et les polychromies sont interdits.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions principales.

. Enduits :

- On utilisera de préférence les enduits teintés dans la masse, dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnels de couleurs claires.
- La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.
- Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

. Bardages :

- Les bardages seront horizontaux ou verticaux.
- Les teintes de bardage préconisées sont le noyer clair et le châtaigner.
- Les bardages de couleur vive et de couleur blanche sont interdits.
- Les constructions en bois de type rondins sont interdites.

-Les ouvertures et menuiseries :

- Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries. Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti, ainsi que celles de couleur blanche, sont à proscrire.
- La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.
- Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.
- Les encadrements de fenêtres, les tablettes et les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.
- Dans le cadre de la restauration et de l'aménagement des bâtiments anciens traditionnels, les fenêtres dans les parties en maçonnerie devront avoir une largeur maximale de 3 mètres.

❖Autres éléments :

-Gardes-corps :

Sans objet

-Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Seules sont autorisées les clôtures de type agricole : fils de fer ou « grillage à moutons » posés sur des poteaux en bois
- Dans le corridor écologique identifié par une trame spécifique au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures seront obligatoirement perméables à la petite faune
- D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la faune.
- Elles doivent comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnées
- Elles ne doivent pas gêner le passage des engins agricoles
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- Les portails sont interdits

-Murets de soutènement :

- Les murets de soutènement seront privilégiés aux talus pour l'aménagement des accès.
- Les enrochements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.
- Les murs de soutènement seront traités en pierre ou végétalisés, ou en harmonie avec la teinte de la construction principale.

-Eléments techniques :

- La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques au sol est interdite
- La pose en saillie des ouvrages techniques sera évitée dans la mesure du possible.
- Les antennes et paraboles sur balcon et terrasses sont interdits.

❖Autres constructions :

- Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics.
- Toutefois ces constructions et installations devront s'insérer au mieux dans le paysage urbain et être le moins impactant possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.
- Les bâtiments d'élevage, les autres constructions à usage agricole et forestier devront être accompagnés par des bosquets d'essence locale non alignés et haies pour masquer visuellement les constructions.
- Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales et les entrepôts devront être conçus de façon à s'insérer de façon la plus harmonieuse possible dans le contexte urbain et patrimonial
- Les dépôts et stockages devront faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien continu

❖ Enseignes :

- Dans le cas où la destination du bâtiment requiert la mise en place d'une enseigne (commerce, activités tertiaires, artisanales,...), celle-ci devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme.
- Seules sont autorisées :
 - Les enseignes murales horizontales, posées au-dessus des vitrines commerciales et d'une hauteur maximale de 80 cm ;
 - Les enseignes drapeaux si elles n'excèdent pas 80 cm de hauteur et un débord de 60 à 80 cm, sans survol du domaine public de la voirie.

❖ Annexes :

- l'aspect extérieur des annexes du bâtiment principal devra être en harmonie avec ce dernier.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les garages à condition que celles-ci soient végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles. Sinon elles seront couvertes par un toit dont la pente sera comprise entre 40 et 80%.
- Les éléments d'architecture bioclimatique (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, serres) sont admis verticalement sur les façades et/ ou les toitures des annexes, mais devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions.

❖ Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

Il est rappelé que ne peuvent être autorisées, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, que par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Les constructions doivent s'intégrer au mieux à l'environnement naturel et au paysage, grâce à une implantation respectant la topographie des terrains naturels et limitant les terrassements au strict nécessaire, et à un choix adapté de couleurs et matériaux. Le sens général des faîtages devra être respecté.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé au minimum 2 places par logement

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine.

Pour tout établissement privé ou public autre que l'habitation :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

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

1. Disposition générale

Il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espaces libres les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Les espaces libres privatifs doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardin, terrasses,...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur la parcelle afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.

Il est par-ailleurs recommandé d'implanter les constructions de manière à constituer un espace résiduel majoritairement d'un seul tenant.

- de la topographie, la géologie et de la configuration de la parcelle afin que leur conception soit adaptée à la nature de la parcelle, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

En cas de nécessité technique, les espaces extérieurs seront ainsi traités de manière à moduler la pente des terrains en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénaturerait le paysage.

Les murets de soutènement devront être préférés aux talus. Toutefois, dans le cas où ceux-ci s'avéraient nécessaires, ils seront engazonnés.

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4.

Modification simplifiée n°1

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, les espaces libres seront traités en aménagement paysager privilégiant une perméabilité des sols.

De manière générale, les espaces libres seront donc traités en espace vert régulièrement entretenus. L'avancée de la friche (ronce, reboisement naturel,...) sur des terrains actuellement en pré devra être contenue par un entretien régulier.

2. Plantations

A l'intérieur des parcelles privatives supports des constructions, les arbres pré-existants seront conservés autant faire se peut et, le cas échéant, leur remplacement est recommandé.

Les espaces libres privatifs non imperméabilisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé, pouvant associer arbres et plantations diverses.

La végétalisation de ces espaces doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'intérieur des parcelles privatives recevant les constructions, il sera planté 1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces libres.

L'implantation de ces arbres se fera par bouquets (de manière non linéaire).

Les essences plantées sur les unités foncières ou parcelles recevant les bâtiments à usage d'habitation devront de préférence être composées d'arbres fruitiers (pommiers, noyers...), conformément à la tradition locale, ou de feuillus.

Les plantations d'essences d'ornement de type thuyas, cyprès et lauriers devront être évitées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les bâtiments d'élevage et les dépôts doivent être accompagnés par des bosquets d'essence locale non alignés et des haies de manière à masquer au mieux les constructions.

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les défrichements y sont interdits et les coupes et abattages y sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-sans objet

SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

SECTION 5 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.