

Département de la Haute-Savoie

Commune de MÉGEVETTE

Plan Local d'Urbanisme



5 – REGLEMENT

Modification simplifiée N°1

Mise à disposition du public

DATE	PHASE	PROCEDURE
14/12/1994	Approbation	Elaboration POS
19/11/2020	Approbation	Elaboration PLU
Avril 2022	Mise à disposition du public	Modification simplifiée N°1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2022, prescrivant et définissant les modalités de la mise à disposition du public de la Modification Simplifiée N°1 du P.L.U. de MÉGEVETTE

Le Maire, M. Max MEYNET-CORDONNIER

Avril
2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Dispositions applicables aux zones UA	5
Dispositions applicables aux zones UB	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
Dispositions applicables aux zones AU _i	31
Dispositions applicables aux zones AU _x	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
Dispositions applicables aux zones A	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
Dispositions applicables aux zones N	53
ANNEXES	63

PLU DE MÉGEVETTE
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UA

La zone UA est définie dans le rapport de présentation comme zone d'habitat dense. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de conforter l'urbanisation du chef-lieu et d'en affirmer le caractère villageois et de permettre sa densification.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• **Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

Les constructions et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

Notamment :

- Les constructions suivantes :
 - les entrepôts
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
 - les établissements industriels
 - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

• **Zones humides repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 :**

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...) .

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

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

- Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UA1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.
- Les établissements artisanaux en cœur d'agglomération : si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines.
- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

- **Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 5 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- **Autres cas :**

1. Les extensions **limitées** des bâtiments existants nonobstant les articles 1, 2, 4, 5, 10 et 12 du règlement de la zone UA seront limitées à 20% de la SDP.

2. Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable (bâtiments cerclés en bleu), le volume total pourra être aménagé sous réserve de respecter le caractère d'origine du bâtiment.

3. Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées ne pas sont limitées sous condition de présenter une cohérence paysagère avec la construction principale.

- **Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la sécurité du bâti ou de son environnement immédiat.
- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dite règles ou qui sont sans effet à leur égard et d'en améliorer la sécurité.

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

- si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus.
- s'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article UA2.
- s'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UA2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UA6 ou UA7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone UA ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Risques naturels et technologiques :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

NOTA : COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En cas d'incompatibilité, les prescriptions des OAP priment sur le règlement.

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone UA ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

ARTICLE UA 3 - ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles

Zone UA

ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

• Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prise en compte des annexes sanitaires :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

4-1. EAU POTABLE

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

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

b - Eaux pluviales .

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- des dispositifs de stockage et récupération,
- la mise en place de puits d'infiltration,
- la limitation des rejets,
- la création de bassins de rétention,
- etc...

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4. ORDURES MENAGERES

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

6-1. GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6-2. IMPLANTATION

Toute construction pourra s'implanter jusqu'à 3 m de la limite du domaine public.

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions existantes ne respectant pas ce recul peuvent connaître une extension limitée dans le prolongement de la façade bordant la voie publique sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité et la visibilité.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

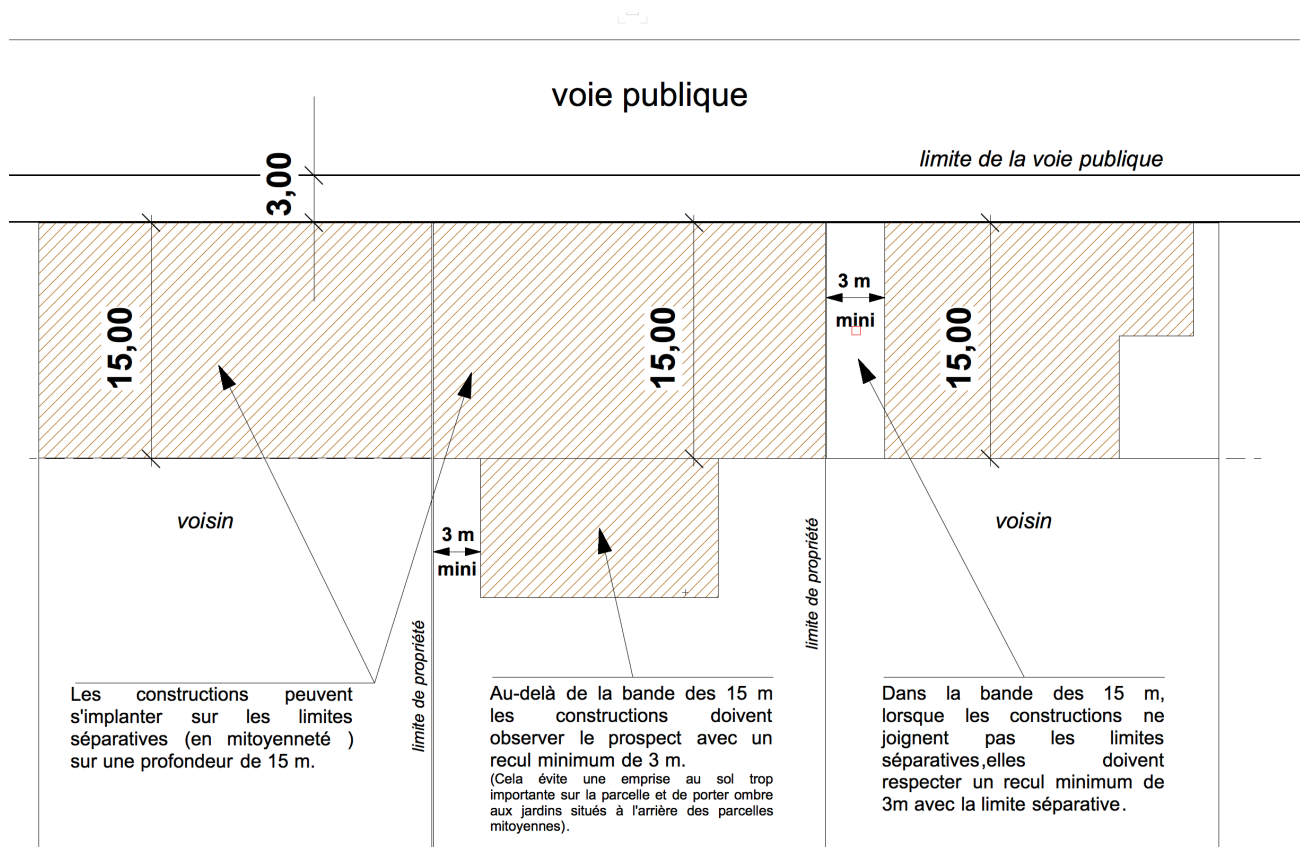
L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes) pour des raisons de sécurité.

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

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION



Lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.

Les constructions peuvent être implantées en tous points de la façade sur les limites séparatives de propriété sur une profondeur de 15 m maximum à partir des 3 m de recul par rapport à la limite du domaine public.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, dans la bande de 15 m, ou qu'elles sont implantées au-delà de cette bande de 15 m, elles doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

Pour les extensions **limitées** du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée.

De même, pour les débords de toiture et de balcons, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel préexistant.

7-3. ANNEXES

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées jusqu'à 1 m de la limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,80m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface d'emprise au sol soit limitée à 40 m² maximum.

Le pan bordant la propriété voisine devra être crocheté et équipé d'un chéneau.

7-4. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à l'annexe « mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents » (cf schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

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

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0. GENERALITES

Les hauteurs ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques de faible emprise et indispensables à l'activité ou au fonctionnement de la construction (cheminée, cage d'ascenseur, antenne, capteur solaire...)

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 12 m.

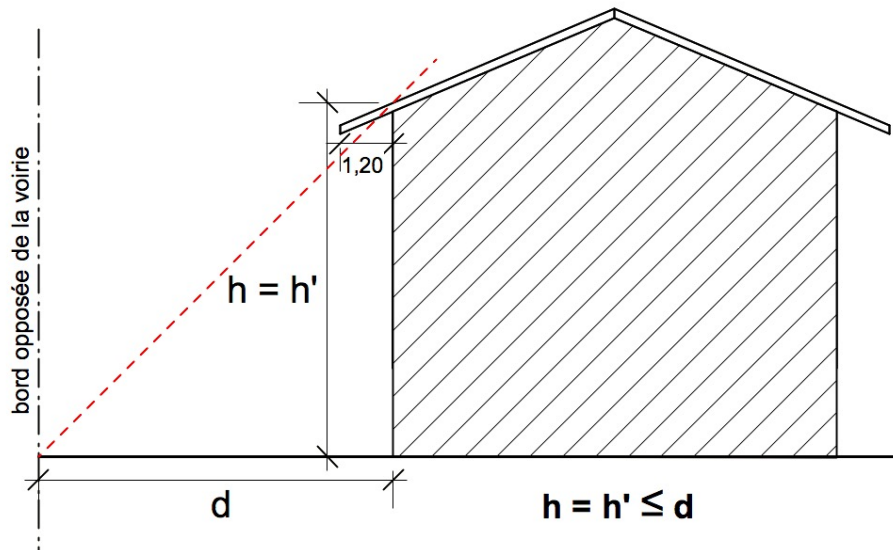
Pour les extensions **limitées** du bâti existant (20 % maxi), dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 12 m au faîtage.

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-1. Généralités :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

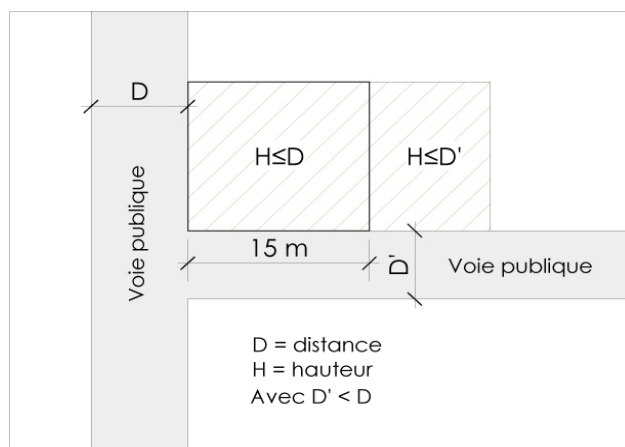
10-2-2. Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :



La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Ces règles de calcul peuvent être déroguées dans les cas énoncés à l'article UA7.

NOTA : lorsque le terrain est en pente, c'est la différence de niveau qui est prise en compte.



Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m.

10-2-3. Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans le cas où l'article UA7 autorise ou impose l'implantation des constructions sur une limite latérale, cette règle ne s'applique pas à l'égard des points de la limite d'une propriété privée voisine situés à une distance de la construction projetée inférieure à la moitié de la hauteur définie à l'article UA10 - 1.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UA 7.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Outre les dispositions générales énoncées ci-dessus et les dispositions particulières énoncées ci-dessous, l'aspect architectural et paysager devra respecter le caractère du site, notamment dans :

- l'aspect des façades et de la toiture dans le sens d'une transformation limitée ne modifiant pas ou peu le caractère d'origine du bâti existant ;
- le traitement des abords du bâtiment dans le maintien du caractère paysager et urbain des hameaux (essences végétales, matériaux de sols...).

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des remblais est limitée, à 1.20 m au-dessus du terrain naturel pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 10 %, et à 1.50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10 %. Les pieds de talus des remblais devront respecter un recul de 2 m par rapport aux terrains voisins pour laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux prescriptions du volet eaux pluviales des annexes sanitaires.

Les affouillements sont limités pour l'accès des garages ou caves à une profondeur (hauteur) de 2,60 m maximum par rapport au terrain naturel.

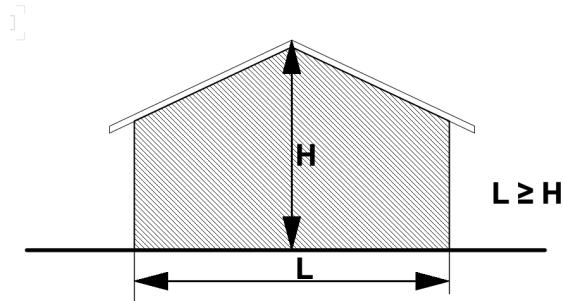
La hauteur des déblais est limitée, à 1.50 m au-dessous du terrain naturel pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 10 %, et à 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10 %.

On privilégiera les implantations qui assurent la continuité et l'homogénéité des espaces de transitions ouverts ou accessibles au public (effet de cour par exemple...).

11-3. ASPECT DES FACADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

La longueur des façades pignons ne devra pas être inférieure à la hauteur de la construction.



Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (éléments de maçonnerie agglomérée, parpaings, etc...)

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnelle ou parement de pierres.

Les teintes devront être conformes au nuancier de la commune.

L'ensemble des façades devra comporter une proportion minimale de 30% d'aspect bois.

Les teintes vives et le blanc sont interdits.

Le blanc est également interdit pour les menuiseries.

11-4. ASPECT DES TOITURES

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal.

La pente de la toiture doit être comprise entre 45 % et 60 %.

Les toitures seront de volume simple, en harmonie avec les bâtiments existants.

Les toits-terrasses de transition et de jonction sont autorisés à condition que leur superficie ne dépasse pas 25 % de la surface totale de la toiture.

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec l'existant environnant (nuances en camaïeu admise).

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux, le sens des faîtages pourront être imposés.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf si leur dimension est disproportionnée par rapport à la volumétrie générale de la construction.

Les balcons devront être couverts par les débords de toiture ou par des auvents.

A l'aval des constructions principales : la hauteur entre le bas de pente du toit et le terrain naturel ne doit pas être inférieure à 2,30m , chéneau compris :



Les annexes non accolées ne sont pas concernées par cette disposition.

Le nombre et la taille des jacobines et fenêtres de toit devront être proportionnés au volume du toit.

- Les antennes

Les paraboles et les antennes doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à n'être pas visibles depuis les espaces publics, et peintes dans la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

11-5. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie (50% minimum de vide en bordure du domaine public) comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Dans le cas où le mur de clôture constitue un effet de clos ou de mur d'enceinte, reprenant la typologie d'un bâti voisin constituant un ensemble remarquable, en bordure du domaine public, on pourra admettre la réalisation d'un mur bahut de plus grande hauteur, proche de celle du mur voisin.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (charmilles, etc...) les haies régulières de conifères sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m conformément au code civil.

En bordure de l'emprise publique, elles devront s'inscrire dans la continuité typologique du caractère de l'espace public existant.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

• Pour les constructions à usage d'habitation (hors réhabilitation) :

- 2 places de stationnement minimum par logement. + 1 place visiteurs / 2 logements.
- 1 place de parking de 1 m² minimum pour les deux roues devra être aménagée sur la parcelle privée, pour chaque logement.
- 1 place minimum de stationnement par logement social.

• Pour les opérations de réhabilitation :

- 1 place de stationnement par logement créé.

• Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

• **Pour les hébergements hôteliers et restaurants :**

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

• **Pour les constructions à usage de commerce :**

- si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

• **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
--

Les espaces libres devront être aménagés pour conforter le caractère urbain typique du village et les plantations nouvelles devront conforter le caractère du lieu en utilisant des essences locales.

P.L.U. DE MÉGEVETTE
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

UB

La zone UB est définie dans le rapport de présentation comme zone résidentielle de densité moyenne. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de moyenne densité tout en permettant certaines occupations et utilisations du sol compatibles avec ce dernier.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

Les constructions et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

Notamment :

- Les constructions suivantes :
 - les entrepôts
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
 - les établissements industriels
 - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

• Zones humides repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 :

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...) .

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article UB1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.
- Les établissements artisanaux en cœur d'agglomération : si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines.
- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement : seulement celles liées aux commerces de proximité.

• **Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 5 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

• **Autres cas :**

1. Les extensions **limitées** des bâtiments existants nonobstant les articles 1, 2, 4, 5, 10 et 12 du règlement de la zone UB seront limitées à 20% de la SP.

2. Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable (bâtiments cerclés en bleu), le volume total pourra être aménagé sous réserve de respecter le caractère d'origine du bâtiment.

3. Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées ne pas sont limitées sous condition de présenter une cohérence paysagère avec la construction principale.

• **Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la sécurité du bâti ou de son environnement immédiat.
- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dite règles ou qui sont sans effet à leur égard et d'en améliorer la sécurité.

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

- si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus.
- s'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article UB2.
- s'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UB2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UB6 ou UB7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

• Constructions existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) :

Telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle bleu, peuvent être réhabilités, nonobstant les dispositions des articles UB 6 à UB 10, UB 14, dans la mesure où leur volume et les murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture. Seules les extensions limitées ne portant pas atteintes à leur aspect architectural sont admises.

• Permis de démolir :

En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments identifiés sur les plans de zonage (cercle bleu).

• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs d'aléas forts sont interdites, sauf si des aménagements de protection contre les risques de chutes de pierres, de glissements de terrain ou de crues torrentielles sont réalisées (voir plan de zonage et PPR).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone UA ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Risques naturels et technologiques :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

NOTA : COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Zone UB

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
En cas d'incompatibilité, les prescriptions des OAP priment sur le règlement.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone UB ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

ARTICLE UB 3 - ACCES et VOIRIE

- **Caractéristiques des voies :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 4 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

- **Conditions de raccordement :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 4 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prise en compte des annexes sanitaires :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

4-1. EAU POTABLE

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

La priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. En l'absence de réseau public l'alimentation par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S.

En cas de réalisation de logements collectifs, la construction doit être impérativement raccordée au réseau public.

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

b - Eaux pluviales .

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- des dispositifs de stockage et récupération,
- la mise en place de puits d'infiltration,
- la limitation des rejets,
- la création de bassins de rétention,
- etc...

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4. ORDURES MENAGERES

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique ...).

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain, sauf dans le cas où l'assainissement autonome est autorisé avec des prescriptions techniques de surfaces conformes à la réglementation (voir annexes sanitaires).

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

6-1. GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique (lotissements...).

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, le recul est défini par le prospect (article 10-2).

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Recul par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent respecter un recul de 15m par rapport à l'axe de la route départementale.

NOTA : ce recul ne concerne pas l'agrandissement des constructions existantes ne respectant pas ce recul sous condition de constituer une extension limitée dans le prolongement de la façade bordant la voie publique et sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité et la visibilité.

6-3. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies ainsi que le déneigement. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes) pour des raisons de sécurité.

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

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION

Lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

7-3. ANNEXES

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées jusqu'à 1 m de la limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,80m m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface d'emprise au sol soit limitée à 40 m² maximum.

Le pan bordant la propriété voisine devra être crocheté et équipé d'un cheneau.

7-4. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à l'annexe « mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents » (cf schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

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

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales (hors annexes) implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,25.

Un coefficient espaces verts (CBS : coefficient du biotope de surface) est imposé avec un pourcentage minimum de 60% d'espace en pleine terre, par rapport à la surface totale de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement limité (y compris annexes) d'une construction existante.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0. GENERALITES

Les hauteurs ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques de faible emprise et indispensables à l'activité ou au fonctionnement de la construction (cheminée, cage d'ascenseur, antenne, capteur solaire...)

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de la construction mesurée de la couverture du toit au terrain naturel, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 9 m.

Pour les extensions **limitées** du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée.

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-1. Généralités :

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-2. Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

10-2-3. Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Ces règles peuvent être déroguées dans les cas énoncés à l'article UB7.

Dans le cas où l'article UB7 autorise ou impose l'implantation des constructions sur une limite latérale, cette règle ne s'applique pas à l'égard des points de la limite d'une propriété privée voisine situés à une distance de la construction projetée inférieure à la moitié de la hauteur définie à l'article UB10 - 1.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UB7.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus...) hors stationnements enterrés.

La hauteur des remblais est limitée, à 1.20 m au-dessus du terrain naturel pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 10 %, et à 1.50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10 %. Les pieds de talus des remblais devront respecter un recul de 2 m par rapport aux terrains voisins pour laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux prescriptions du volet eaux pluviales des annexes sanitaires.

Les affouillements sont limités pour l'accès des garages ou caves à une profondeur (hauteur) de 2,60 m maximum par rapport au terrain naturel.

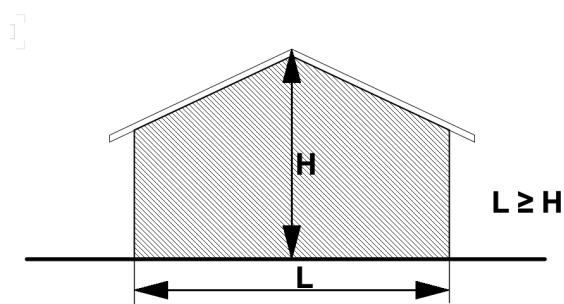
La hauteur des déblais est limitée, à 1.50 m au-dessous du terrain naturel pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 10 %, et à 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 10 %.

On privilégiera les implantations qui assurent la continuité et l'homogénéité des espaces de transitions ouverts ou accessibles au public (effet de cour par exemple...).

11-3. ASPECT DES FACADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

La longueur des façades pignons ne devra pas être inférieure à la hauteur de la construction.



Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (éléments de maçonnerie agglomérée, parpaings, etc...)

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnelle ou parement de pierres.

Les teintes devront être conformes au nuancier de la commune.

L'ensemble des façades devra comporter une proportion minimale de 30% d'aspect bois.

Les teintes vives et le blanc sont interdits.

Le blanc est également interdit pour les menuiseries.

11-4. ASPECT DES TOITURES

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les volumes accolés au bâtiment principal.

Zone UB

La pente de la toiture doit être comprise entre 45 % et 60 %.

Les toitures seront de volume simple, en harmonie avec les bâtiments existants. Les toitures seront à 2 pans avec ou sans croupes, avec pour le bâtiment principal, un faîtage parallèle à la pente du terrain ou dans l'orientation majoritaire de ceux situés dans les villages ou hameaux.

Les toits-terrasses sont autorisés dans les cas suivants :

- comme éléments de jonction et de transition à condition que leur superficie ne dépasse pas 25 % de la surface totale de la toiture.
- pour les garages :
 - insérés dans la pente sous réserve d'être végétalisés. La façade donnant sur le domaine public sera limitée à 8m de longueur.
 - dans les autres cas : dans la limite de 30m² sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec la construction principale (balcon, bardage, etc...) et d'une implantation cohérente avec la topographie.

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec l'existant environnant (nuances en camaïeu admises).

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect de certains matériaux et le sens des faîtages pourront être imposés.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf si leur dimension est disproportionnée par rapport à la volumétrie générale de la construction.

Les balcons devront être couverts par les débords de toiture ou par des auvents.

Pour les serres d'agrément, les couvertures de piscines et les vérandas, le pourcentage de la pente de toiture n'est pas limité et l'aspect de la couverture peut être transparent, opaque ou identique à la teinte de l'habitation ou du bâtiment principal.

Le nombre et la taille des jacobines et fenêtres de toit devront être proportionnés au volume du toit.

11-5. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie (50% minimum de vide en bordure du domaine public) comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Dans le cas où le mur de clôture constitue un effet de clos ou de mur d'enceinte, reprenant la typologie d'un bâti voisin constituant un ensemble remarquable, en bordure du domaine public, on pourra admettre la réalisation d'un mur bahut de plus grande hauteur, proche de celle du mur voisin.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (charmilles, etc...) les haies régulières de conifères (thuya...) sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m conformément au code civil.

En bordure de l'emprise publique, elles devront s'inscrire dans la continuité typologique du caractère de l'espace public existant.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation (hors réhabilitation) :**

- 2 places de stationnement minimum par logement + 1 place visiteurs / 2 logements.
- 1 place de parking de 1 m² minimum pour les deux roues devra être aménagée sur la parcelle privée, pour chaque logement.
- 1 place minimum de stationnement par logement social.

- **Pour les opérations de réhabilitation :**

- 1 place de stationnement par logement créé.

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- **Pour les hébergements hôteliers et restaurants :**

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- **Pour les constructions à usage de commerce :**

- si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m.

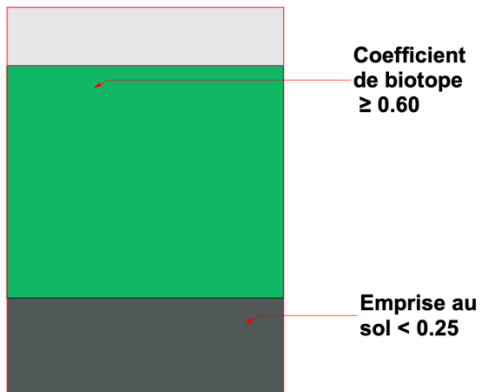
ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés d'espèces locales (vergers, haies vives...), d'aires de jeux et de local poubelles. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Un arbre de haute tige sera imposé par tranches de 4 places de parking.

Zone UB

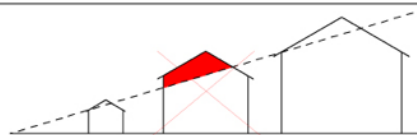
Un coefficient espaces verts (CBS : coefficient du biotope de surface) est imposé avec un pourcentage minimum de 60% d'espace en pleine terre, par rapport à la surface totale de la parcelle.



NOTA : cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement limité (y compris annexes) d'une construction existante.

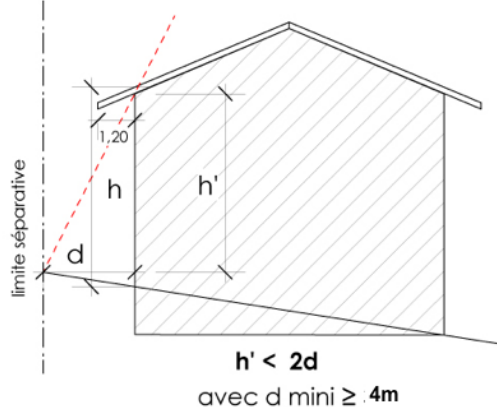
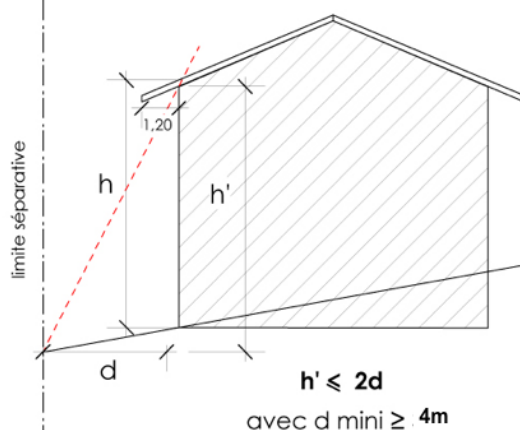
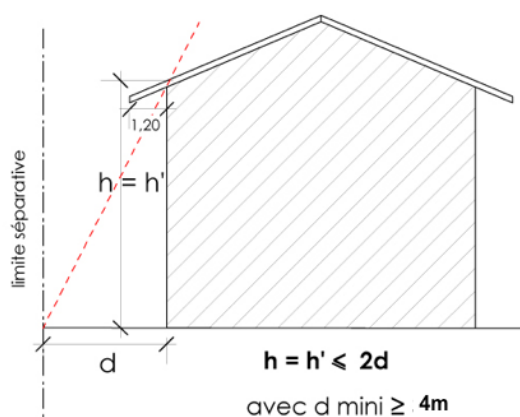
Il est notamment exigé, dans les cas suivants :

- Une opération comprenant au moins 6 logements groupés ou non, doit recevoir sur au moins 10 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux ou de rencontre ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.



HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS

ZONE UB



Articles UB7 et UB10

Généralités :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles.

UB7-2 : IMPLANTATION par rapport aux limites séparatives :

Recul minimum $d \geq 4\text{m}$

UB10-2-3 : HAUTEUR RELATIVE par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

P.L.U. DE MÉGEVETTE
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AU avec indices

Comportant les secteurs AUa et AUb,

Les zones AU avec indices sont définies dans le rapport de présentation comme zones à vocation urbaine mais actuellement insuffisamment équipées.

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

ARTICLE AUi 1 avec indices - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

Pour chaque secteur les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

ARTICLE AUi 2 avec indices - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Pour qu'une opération soit admise dans ces zones, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et aux équipements publics.

Insuffisamment équipées, elles pourront être rendues constructibles, par la réalisation des équipements nécessaires.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

- Conditions de déblocage :

Toute opération doit se réaliser avec un plan et un programme général d'aménagement, sans faire obstacle à l'organisation future du secteur, notamment en termes de voirie et de réseaux.

Zone AUx

Toutefois, pour le bâti existant, non concerné par ces plans et programmes généraux d'aménagement, la réhabilitation et l'extension de ce dernier sont autorisées.

Pour les secteurs concernés par une OAP :

Les opérations d'aménagement doivent se réaliser sur la totalité de la zone ou par secteurs (se reporter au document « 4- Orientations d'aménagement et de programmation ») et en respecter l'esprit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque secteur les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

ARTICLE AUi 3 avec indices - ACCES et VOIRIE

Pour chaque secteur :

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs concernés par une OAP :

Les opérations d'aménagement et de programmation doivent se réaliser dans l'esprit du schéma de l'O.A.P (se reporter au document « 4 – Orientations d'aménagement et de programmation »).

ARTICLE AUi 4 avec indices - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

ARTICLE AUi 5 avec indices - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

ARTICLE AUi 6 à 13 avec indices

Pour chacun de ces 8 articles et pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs concernés par une OAP :

Les opérations d'aménagement et de programmation doivent se réaliser dans l'esprit du schéma de l'O.A.P.(se reporter au document « 4 – Orientations d'aménagement et de programmation»

Rappel : en cas d'incompatibilité, les prescriptions des OAP priment sur le règlement.

P.L.U. DE MÉGEVETTE
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AUx

La zone AUx est définie dans le rapport de présentation comme zone à vocation d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'implantation d'établissements industriels ou artisanaux.

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

ARTICLE AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

- Les constructions suivantes :
 - les habitations
 - les hébergements hôteliers
 - les bâtiments agricoles
 - les commerces autres que ceux qui sont liés à l'activité artisanale
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
 - La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
 - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
 - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
 - Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;
 - Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

Zone AUx

- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- 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 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

• Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article AUX1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

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

• Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

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

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 4 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à aléas forts sont interdites.

•SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• **Risques naturels et technologiques :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

• **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone UX ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

ARTICLE AUX 3 – ACCES et VOIRIE

• **Caractéristiques des voies :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5m de largeur. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

• **Conditions de raccordement :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 10 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 % environ.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prise en compte des annexes sanitaires :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

4-1. EAU POTABLE

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

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

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

Zone AUx

b - Eaux pluviales .

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- des dispositifs de stockage et récupération,
- la mise en place de puits d'infiltration,
- la limitation des rejets,
- la création de bassins de rétention,
- etc...

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4. ORDURES MENAGERES

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

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

Pour explication de la règle : Voir schémas explicatifs à la fin du règlement de cette zone

6-1. GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies (limite cadastrale).

6-3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES VOIES DEPARTEMENTALES

Sauf indication spécifique portée au plan de zonage, la règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département (et art. R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme) s'applique :

- Hors agglomération, le recul minimum des constructions est fixé à 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

6-4. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes de 140°) pour des raisons de sécurité.

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

Pour explication de la règle : Voir schémas explicatifs à la fin du règlement de cette zone

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur sur couverture ne dépasse pas 3,80m m au faîtage sans qu'aucune façade longeant la limite des propriétés privées voisines ne dépasse 10 m sur la plus grande longueur.

7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à l'annexe « mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents » (cf schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour explication de la règle : Voir schémas explicatifs à la fin du règlement de cette zone

10-0. GENERALITES

Les hauteurs ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques de faible emprise et indispensables à l'activité ou au fonctionnement de la construction (cheminée, cage d'ascenseur, antenne, capteur solaire...)

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m, sauf pour les saillies techniques (silos, engins de levage sous réserve d'une bonne intégration).

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-1. Généralités :

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-2. Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-3. Par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UX7.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet ou bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

La hauteur des remblais est limitée à 100 cm au-dessus du terrain naturel. Les affouillements sont limités à l'accès des garages ou caves avec une profondeur (hauteur) de 2,50 m maximum par rapport au terrain naturel.

11-2. VOLUMES

Le volume des constructions devra être en harmonie avec l'environnement et privilégier la simplicité, tout en pouvant signifier la nature de l'activité.

11-3. TRAITEMENT DES BATIMENTS

- Maçonnerie :

La maçonnerie s'affirme comme un élément de liaison avec le sol (socle).

Teinte dominante : gris à grège ocré.

Le blanc est interdit pour les menuiseries.

- Façades :

Les constructions devront présenter un aspect extérieur soigné et de qualité, les façades comporter 30% de bois.

- Toiture :

Teinte dominante : gris moyen à gris foncé ou se rapprochant des teintes des bâtiments existants sur la zone d'activités.

11-4. PUBLICITE - SIGNALISATION

Toute signalisation, affichage, publicité seront soignées, intégrées au bâtiment ou traitées sous forme d'un totem à l'accès de la parcelle.

11-5. ASPECT DE CLOTURE

Les clôtures d'une hauteur de 2,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- **Pour les établissements artisanaux :**

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

- **Pour les établissements industriels :**

- une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés permettant une meilleure intégration du bâti dans le site. Cette exigence pourra être complétée en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure à feuilles persistantes s'imposeront.

Au minimum 20 % de la surface totale du terrain sera réservé en espaces verts à l'exclusion de toute construction tant en surface qu'en sous-sol et de tout stationnement.

P.L.U. DE MÉGEVETTE
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A

Comportant les secteurs Aa, Ap

Les zones A sont définies dans le rapport de présentation comme zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Le secteur Aa identifie les zones de pâturage

Le secteur Ap concerne des espaces où le paysage mérite d'être préservé en l'état sans qu'aucune construction nouvelle ne soit réalisée, hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles excepté celles prévues à l'article A2 et/ou aménagements qui portent atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

Notamment :

- Les constructions suivantes :
 - les habitations (sauf conditions particulières ci-après)
 - les entrepôts
 - les établissements artisanaux
 - les établissements industriels
 - les commerces
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

• SECTEUR Aa :

Tout ce qui est incompatible avec la zone agricole dédiée aux activités d'alpages n'est pas autorisé à l'article Aa 2.1.

• SECTEUR Ap :

Toutes les constructions nouvelles et aménagements.

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

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

• **Constructions et installations agricoles et forestières :**

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et forestière, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

• **SECTEUR Aa :**

Les installations agricoles de plate-forme de traite ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

• **Vente directe à la ferme (circuit court) :**

Sous réserve d'être situés dans l'un des bâtiments de l'exploitation et de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

• **Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :**

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans le rapport de présentation,
- nécessité que d'autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation soient préexistants.
- autorisation d'un seul bâtiment à usage de logements par exploitation intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes) : dans tous les cas, la surface cumulée de logements ne devra pas dépasser 60 m² de surface de plancher par exploitation,
- sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (*sauf impossibilité*).

• **Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 5 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

- **Permis de démolir :**

En vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loi n°93-24 du 08/01/1993), la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments identifiés sur les plans de zonage (cercle bleu).

- **Constructions existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) :**

Telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle bleu peuvent être réhabilités, nonobstant les dispositions des articles A 6 à A 10, dans la mesure où leur volume et les murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture. Seules les extensions limitées ne portant pas atteintes à leur aspect architectural sont admises.

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

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

- **Extension limitée des constructions d'habitation existantes :**

Seules sont autorisées les extensions limitées, sans qu'elles soient cumulatives sur une seule construction, à 50 % de la SP, jusqu'à 50 m², puis de 30 %, de 50 m² à 100 m² et 20 % au-delà de 100 m², en regard de leur SP existante, à la date d'approbation du PLU.

- **Annexes fonctionnelles et piscines des constructions d'habitation existantes :**

Les annexes de ces bâtiments sont limitées à 50 m² par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûcher, boxes à animaux domestiques, piscines, etc...) sous condition :

- d'être accolées ou implantées à moins de 10 m de l'habitation,
- sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Leur hauteur est limitée à 3,80m m au faîtage et leur longueur à 8 m.

- **Affouillements et exhaussements :**

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Les dépôts de matériaux inertes de toute nature,**

Les dépôts de matériaux inertes sont soumis aux conditions réglementaires en vigueur

- **Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs en aléas forts sont interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- **Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

- **Risques naturels et technologiques :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

ARTICLE A 3 – ACCES et VOIRIE

- **Caractéristiques des voies :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

- **Conditions de raccordement :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prise en compte des annexes sanitaires :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

4-1. EAU POTABLE

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

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S.

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

b - Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- des dispositifs de stockage et récupération,
- la mise en place de puits d'infiltration,
- la limitation des rejets,
- la création de bassins de rétention,
- etc...

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4. ORDURES MENAGERES

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

6-1. GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Zone A

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

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Les extensions des bâtiments existants autorisées à l'article A2, doivent respecter un recul de minimum de 4m par rapport à l'emprise de la voie publique.

6-3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES VOIES DEPARTEMENTALES

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération (art. R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme) :

- Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

6-4. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes) pour des raisons de sécurité.

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

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à l'annexe « mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents » (cf schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité, sauf pour les habitations et leurs annexes où il est identique à celui de la zone UB : 0.25.

SECTEURS Ap :

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0. GENERALITES

Les hauteurs ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques de faible emprise et indispensables à l'activité ou au fonctionnement de la construction (cheminée, cage d'ascenseur, antenne, capteur solaire...)

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions devra être compatible avec leur destination. Elle est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 15 m.

Des dépassements pourront être acceptés sous condition d'être justifiés par des impératifs techniques d'exploitation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La hauteur des constructions repérées au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme est limitée à la hauteur du volume existant.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les extensions limitées autorisées des constructions d'habitation existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

A l'aval des constructions principales : la hauteur entre le bas de pente du toit et le terrain naturel ne doit pas être inférieure à 2,30m , chéneau compris :



Les annexes non accolées ne sont pas concernées par cette disposition.

10-2. HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-1. Généralités :

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-2. Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-3. Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

• SECTEURS Ap :

Sans objet

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales et paysagères.

11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

11-3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

La hauteur des remblais est limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les affouillements sont limités pour l'accès des garages ou caves à une profondeur (hauteur) de 2,60 m maximum par rapport au terrain naturel.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.

Pour les bâtiments agricoles et leurs annexes touristiques ou de vente directe (circuit court) :

- Les toitures seront obligatoirement à deux pans de teinte gris pierre ou brun, les croupes sont autorisées.
 - Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes accolées aux bâtiments agricoles.
 - Les pentes devront être comprises entre 25 et 60 %.
 - l'ensemble des façades devra comporter une proportion minimale de 30% d'aspect bois
 - Les façades devront être de teintes foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.
- Le blanc est interdit pour les menuiseries.
La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Les bâtiments d'habitations sont régis par les règlements de la zone UB.

• SECTEURS Ap :

Sans objet

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Zone A

Pour les bâtiments d'habitation de fonction, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE A 13 - PLANTATIONS.

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

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

PLU DE MÉGEVETTE
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

N

Comportant les secteurs Nc, Nh Ne et Nt.

Les zones N sont définies dans le rapport de présentation comme les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des espaces naturels, des sites et des paysages, ainsi qu'en raison de la présence de risques naturels.

Le secteur Nc est une zone naturelle de protection des captages.

Le secteur Nh est une zone de protection des zones humides : tourbières, marais, sources et prairies humides. Tout type de construction y est interdit.

Le secteur Ne est un secteur naturel pouvant accueillir des aménagements et constructions publics.

La zone Nt est une zone de loisirs et tourisme intégrant un projet de plan d'eau, couplé à un bassin de régulation du Risse, conditionnée à la réalisation d'études hydrologiques approfondies.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• **Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- Toutes les constructions nouvelles exceptées celles prévues à l'article N2 ainsi que les aménagements susceptibles de porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

• **SECTEUR Nc :**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone Nc, exceptés ceux prévus à l'article Nc 2.

Zone N

- **SECTEUR Ne :**

Toutes les constructions et aménagements nouveaux exceptés ceux prévus à l'article Ne 2.

- **SECTEUR Nh :**

Tout type de construction y est interdit.

Toute opération pouvant perturber l'alimentation hydrique de la zone est interdite, notamment tout drainage ou dépôt de matériaux.

- **SECTEUR Nt :**

Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus à l'article Nt2.

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

2-1. GENERALITES

Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués à l'article N1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation et d'être compatibles avec le PADD.

2-2. CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 5 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

- **Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

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

- **Extension limitée des constructions d'habitation existantes :**

Seules sont autorisées les extensions limitées, sans qu'elles soient cumulatives sur une seule construction, à 50 % de la SP, jusqu'à 50 m², puis de 30 %, de 50 m² à 100 m² et 20 % au-delà de 100 m², en regard de leur SP existante, à la date d'approbation du PLU.

- **Annexes fonctionnelles et piscines des constructions d'habitation existantes :**

Les annexes de ces bâtiments sont limitées à 50 m² par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûcher, boxes à animaux domestiques, piscines, etc...) sous condition :

- d'être accolées ou implantées à moins de 10 m de l'habitation,
- sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Leur hauteur est limitée à 3,80m m au faîtage et leur longueur à 8 m.

- **Affouillements et exhaussements :**

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Les dépôts de matériaux inertes de toute nature,**

Les dépôts de matériaux inertes sont soumis aux conditions réglementaires en vigueur.

- **Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs en aléas forts sont interdites.

- **SECTEUR Nc :**

- **Les équipements publics et station de pompage :**

Sont autorisés sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- **SECTEUR Ne :**

- **Les équipements publics, notamment à vocation touristique :**

Sont autorisés sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- **SECTEUR Nt :**

- **Les installations nécessaires aux services publics :**

Seules sont autorisées les installations et constructions dans le cadre de la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation.

- **Les équipements publics :**

Sont autorisés sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- **Adaptations mineures :**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient

Zone N

mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Risques naturels et technologiques :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone N ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 – ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 4 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

• Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prise en compte des annexes sanitaires :

Pour tous les réseaux humides cités ci-après, les constructions doivent respecter les prescriptions des « annexes sanitaires », annexées au PLU.

4-1. EAU POTABLE

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

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de l'A.R.S.

4-2. ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

b - Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- des dispositifs de stockage et récupération,
- la mise en place de puits d'infiltration,
- la limitation des rejets,
- la création de bassins de rétention,
- etc...

4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés sauf impossibilité technique. Il pourra être dérogé à cette obligation lorsque les travaux de raccordement représentent un coût disproportionné au regard de la nature du projet.

4-4. ORDURES MENAGERES

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6-1. GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

Zone N

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Les extensions des bâtiments existants autorisées à l'article A2, peuvent s'effectuer dans l'alignement de la construction existante, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article N2, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

• SECTEUR Ne :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public.

6-3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES VOIES DEPARTEMENTALES

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération (art. R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme) :

- Hors agglomération, le recul minimum des constructions d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

6-4. IMPLANTATION DES CLOTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité (cône de vue des automobilistes) pour des raisons de sécurité.

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

7-1. GENERALITES

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

7-2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

7-3. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des cours d'eau conformément à l'annexe « mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents » (cf schéma de typologie des ruisseaux à la fin du règlement).

7-4. ANNEXES

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées jusqu'en limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface d'emprise au sol soit limitée à 40 m² maximum.

• **SECTEUR Ne :**

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 3 m des limites séparatives.

Toutefois, dans une bande de 3m à compter de la limite séparative, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3m 80.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain de l'opération.

Les constructions annexes, sauf impossibilités techniques devront être accolées ou intégrées au bâtiment principal sauf si elles sont totalement enterrées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

• **SECTEUR Ne :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,50.

• **SECTEUR Nt :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,10.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0. GENERALITES

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage.

Les hauteurs ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques de faible emprise et indispensables à l'activité ou au fonctionnement de la construction (cheminée, cage d'ascenseur, antenne, capteur solaire...).

Zone N

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain avant et après terrassements.

10-1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 7 m au faîtage .

Pour les extensions limitées autorisées des constructions d'habitation existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

A l'aval des constructions principales : la hauteur entre le bas de pente du toit et le terrain naturel ne doit pas être inférieure à 2,30m , chéneau compris :



Les annexes non accolées ne sont pas concernées par cette disposition.

• SECTEUR Ne :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 m au faîtage .

• SECTEUR Nt :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 m au faîtage .

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1. GENERALITES

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

11-3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration dans le site pourra être refusé.

La hauteur des remblais est limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les affouillements sont limités pour l'accès des garages ou caves à une profondeur (hauteur) de 2,60 m maximum par rapport au terrain naturel.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 % et 85 %.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.

La polychromie et les teintes vives des façades sont interdites et les enduits blancs sont interdits.

Le blanc est également interdit pour les menuiseries.

Nota : Les bâtiments d'habitations et annexes sont régis par les règlements de la zone UB.

• SECTEUR Nt :

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif la toiture sera de teinte grise.

L'ensemble de façades devra comporter une proportion minimale de 30% d'aspect bois

11-4. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures agricoles ou autres d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel situé à l'aplomb.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Nota : Les bâtiments d'habitations et leurs annexes sont régis par les règlements de la zone UB.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

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

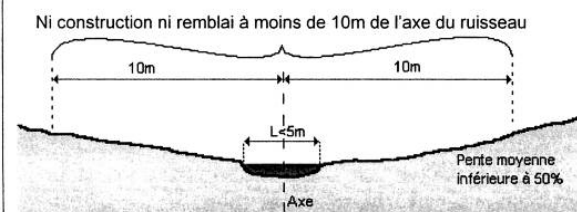
Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales (charmilles, noisetiers, etc..) avec une hauteur de 2 m maximum.

Un espace végétalisé de séparation sera imposé par tranches de 4 places de parking.

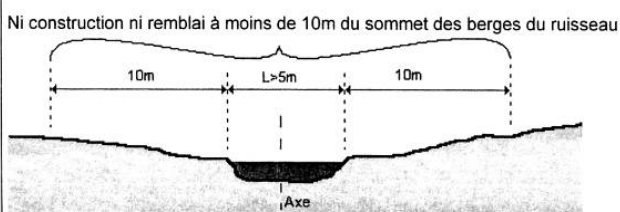
ANNEXE RELATIVE AUX RECULS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

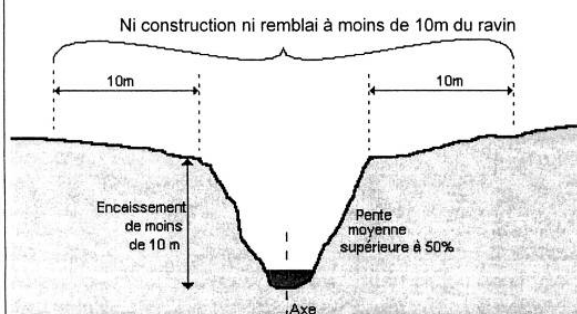
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (*pente moyenne des berges < 50%*)
Largeur du lit (L) inférieure à 5m



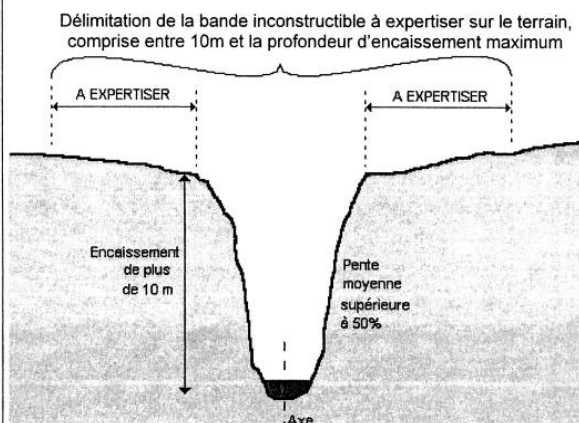
Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (*pente moyenne des berges < 50%*)
Largeur du lit (L) supérieure à 5m



Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin
de moins de 10m de profondeur



Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin
de plus de 10m de profondeur



RTM-Décembre 2004

GLOSSAIRE

LISTE DES LOIS :

ALUR : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ACTPE : Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises

ENE : Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2

SRU : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

LISTE DES ZONES ET DEFINITIONS :

Zone U (Article R151-18) : Zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Zone AU (Article R151-20) : Zones à urbaniser, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zone A (Article R151-22) : Zones agricoles, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Zone N (Article R151-24) : Zones naturelles et forestières, peuvent être classés en naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES :

Art. : Article (en l'absence de mentions particulières les articles cités dans le guide font références au code de l'urbanisme)

CBS : Coefficient de biotope par surface

CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

CGEDD : Conseil général de l'environnement et du développement durable

COS : Coefficient d'occupation des sols

ECS : eau chaude sanitaire

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

EPA : Etablissement public d'aménagement

ER : emplacement réservé

ICPE - installations classées pour la protection de l'environnement

LLS : Logement locatif social

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

PAC : Porter à connaissance

PADD : Plan d'aménagement et de développement durable

PDU : Plan des déplacements urbains

POS : Plan d'occupation des sols

PLH : Plan local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLUiD : Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de plan des déplacements urbains

PLUiH : Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat

POA : Programme d'orientations et d'actions

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

RNU : Règlement national d'urbanisme

VC – pour voie communale

RD – route départementale

RBR2020 - Règlementation Bâtiment Responsable. Cela correspond à la prochaine règlementation qui s'appliquera au bâtiment en remplacement de la Règlementation thermique 2012 (RT2012).

DEFINITION DES TERMES EMPLOYES :

Alignement : cela correspond à la délimitation de la voie publique, déterminée par l'autorité administrative (incluant les trottoirs, pistes cyclables, talus et tous les accessoires nécessaires) , en limite de l'unité foncière.

Annexe : bâtiment ou installation accessoire de la destination du bâtiment principal et présentant un lien fonctionnel avec ce dernier (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses, abri de jardin, piscine, serre d'agrément...) sans accès direct depuis le bâtiment principal.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Balcon : plate-forme à garde-corps ou balustrade faisant saillie sur la façade d'un bâtiment, fixée au mur et pouvant être également suspendue à la structure de la toiture.

Camping à la ferme - le camping à la ferme/camping en ferme d'accueil est un terrain aménagé, situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.

Équipement d'intérêt collectif et services publics : ils peuvent être du ressort de la maîtrise d'ouvrage publique comme privée, mais ont en commun d'être d'intérêt général (scolaire, sanitaire et social, culturel, fonctionnel...). Il s'agit également de tous les ouvrages techniques d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation, poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux...ainsi que les ouvrages privés de même nature.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés distinctes et ayant pour objet d'empêcher l'accès des tiers à une propriété.

Coefficient de biotope : le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Cours d'eau : il comprend un lit naturel à l'origine, et un écoulement d'eau sur une partie de l'année. Cet écoulement est indépendant des précipitations, et ne résulte pas du seul ruissellement des eaux de pluie (cas des fossés et ravines). En fin c'est un milieu qui accueille une faune benthique (invertébrés aquatiques).

Coefficient d'emprise au sol (CES) : Le nouvel article R.420-1 du code de l'urbanisme précise :
« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

Ne sont **pas pris en compte** :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol **comprend notamment** :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)

- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés.

En fait, sont constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher.

- ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Le PLU peut préciser ce qui est inclus ou non dans l'emprise au sol.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement

Mixité sociale : cela correspond une donnée de programmation spécifique pour intégrer dans les opérations d'habitat une part de logement locatif sociale et /ou d'accession aidée.

Parement : matériaux de surface visible d'une façade d'une construction

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants

Réhabilitation : l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un ouvrage avec les normes en vigueur.

Remblai : masse de terre ou de matériaux apportés sur le terrain naturel pour le surélever ou combler un creux.

Restauration : remise en état à l'identique d'un ouvrage présentant dans la grande majorité des cas un intérêt patrimonial

Saillie : désigne une avancée au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches, balcons, appuis....

Surface de plancher (SP) : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

STECAL : Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitées pouvant être délimité à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dans lesquels peuvent être autorisés

Glossaire

: des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Elle est la notion retenue pour l'application du règlement du PLU.