



DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE VALLORCINE

REGLEMENT PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé le 21 janvier 2004
Modification n°1 approuvée le 18/10/2005
Modification n°2 approuvée le 07/03/2007
Révision simplifiée n°1 approuvée le 03/05/2007
Révision simplifiée n°2 approuvée le 11/02/2008
Modification n°3 approuvée le 02/03/2009
Modification n°4 approuvée le 18 /06/2009
Révision simplifiée n°3 approuvée le 08/02/2010
Modification n°5 approuvée le 17/11/2010

TITRE I -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 2
	Zone UA avec secteurs UAa, UAb, UAc, et UAt	p 2
	Zone UB	p 10
	Zone UE et secteur UE1	P 17
	Zone UV	p 21
	Zone UX	p 27
	Zone UY	p 33
TITRE II -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	p 36
	Zones AU	p 36
	Zones AUaa	P 38
	Zones AUab	p 45
	Zones AUac	p 52
	Zones AUb	p 59
	Zones AUx	p 65
TITRE III -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 71
	Zone N avec secteurs Np, Npg, Nt, Nta, Nta1, Ntr et Nh	p 71

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE UA
et UA indicées : UAa, UAb, UAc et UAt**

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de SHON ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.

Dans le secteur UAt

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf les équipements touristiques, les parkings, les activités commerciales, les équipements publics et les logements liés aux activités et équipements touristiques.

**ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS
CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Permis de démolir : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries :

Les voiries principales futures devront être conformes aux dessertes prévues dans le schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de VALLORCINE.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation

d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. En cas d'impossibilité technique, et dans la mesure du possible, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

A défaut, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie
- à titre définitif lorsque le bâti existant interdit tout raccordement.
- ou pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement :

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

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments doivent être implantés à 4 m minimum de la chaussée ou à l'alignement des bâtiments existants.

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

Afin de faciliter l'accès aux voies, les portails pourront observer un recul similaire aux constructions adjacentes par rapport à l'emprise du domaine public selon les impératifs de sécurité ou autres déterminés par l'autorité compétente.

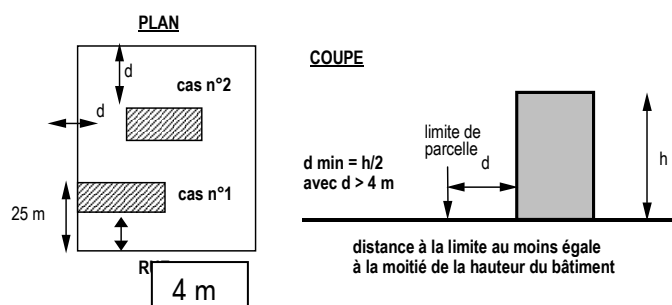
Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Limite de propriété latérale :

Sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés soit en limite séparatrice latérale, soit selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 6 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m pour les mazots et 18 m pour les garages.

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

Limite séparatrice de fond de parcelle :

En outre, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Secteurs UAb et UAc : dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée sur toute la profondeur de la parcelle.

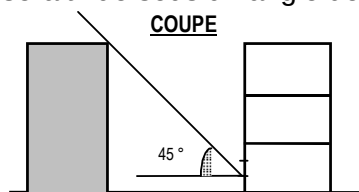
Secteur UAt

Les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés privées voisines.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



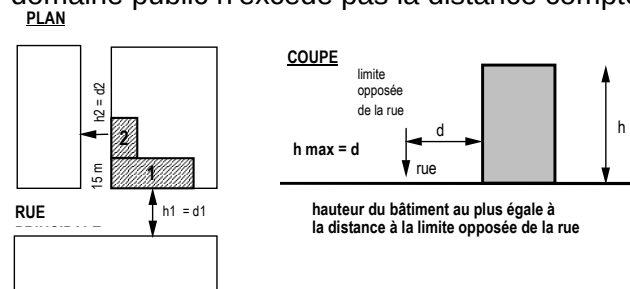
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

En fonction de la largeur de la voie : la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



Hauteur absolue :

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m. Dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m pour les constructions situées en bordure de route nationale et de la rue de la Gare.

Dans le secteur UAa

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 15 mètres.

Dans le secteur UAb

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres, et 18 mètres pour l'hôtellerie.

Dans le secteur UAc

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le secteur UAAt

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 17 mètres, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions particulières :

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

Les constructions devront respecter l'architecture traditionnelle locale : dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, un aspect minéral semblable à celui des constructions existantes sera à respecter.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Elles pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, le bardage bois sera à éviter et l'aspect bois naturel est interdit, y compris pour les garde corps des balcons.

Les annexes, constructions non habitables et extensions mineures seront assorties aux

façades principales, et devront respecter les principes de construction ainsi que les références au bâti traditionnel.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Sont interdits le fibrociment, le bardeau d'asphalte et la tôle ondulée.

Pour les constructions principales et les constructions non habitables, les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont tolérées pour les constructions annexes accolées et les extensions mineures ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux de couverture seront de teinte sombre et mate. ou présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées. Les ancelles sont néanmoins recommandées.

Les garages enterrés ou semi-enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux, de traiter la toiture sous forme de terrasse végétalisée et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires, les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'être intégrés.

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, seules les ancelles sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des haies vives, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les thuyas sont déconseillés, les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les haies devront en outre respecter les prescriptions du code civil :

- pour des hauteurs inférieures à 2 m, l'implantation se fera à 50 cm de la limite de propriété
- pour des hauteurs supérieures à 2 m, l'implantation se fera à 2 m de la limite de propriété.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement dont une couverte
- 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les constructions à usage de bureaux :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage hôtelier et ou de restauration :
une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage commercial :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée
- pour les constructions à usage touristique :
1 place de stationnement couverte intégrée au bâtiment principal par unité d'hébergement

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de SHON ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Permis de démolir** : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré pour les éléments bâtis.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voirie

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

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure 5 m, sauf empêchement technique.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. En cas d'impossibilité technique, et dans la mesure du possible, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

A défaut, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie
- à titre définitif lorsque le bâti existant interdit tout raccordement
- ou pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie,

enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les clôtures pourront être implantées à l'alignement futur des voies. Il pourra être exigé un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique pour les nouvelles portes de garage et les nouveaux portails d'entrée.

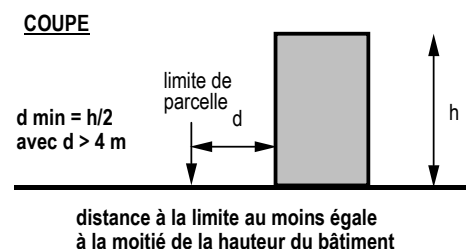
Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

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

Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 6 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m pour les mazots et 18 m pour les garages.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

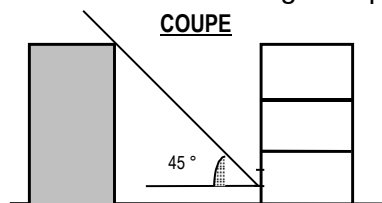


Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions particulières :

L'architecture des chalets typiques du site sera respectée.

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

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Les annexes, constructions non habitables et extensions mineures seront assorties aux façades principales, et devront respecter les principes de construction ainsi que les références au bâti traditionnel.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Sont interdits le fibrociment, le bardeau d'asphalte et la tôle ondulée.

Pour les constructions principales et les constructions non habitables, les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont tolérées pour les constructions annexes accolées et les extensions mineures ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées. Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux de couverture seront de teinte sombre et mate, ou présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes. En cas d'emploi de tôles,

celles-ci devront être pré laquées. Les anelles sont néanmoins recommandées.

Les garages enterrés ou semi-enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux, de traiter la toiture sous forme de terrasse végétalisée et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires, les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'être intégrés.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des haies vives, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les thuyas sont déconseillés, les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les haies devront en outre respecter les prescriptions du code civil :

- pour des hauteurs inférieures à 2m, l'implantation se fera à 50 cm de la limite de propriété
- pour des hauteurs supérieures à 2 m, l'implantation se fera à 2 m de la limite de propriété.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . habitat : 2 places de stationnement dont une couverte par logement
 - . habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement
- pour les autres constructions :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

ZONE UE avec secteur UE1

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

2 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article UE2

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les constructions ou occupations du sol sont admises seulement si elles présentent un caractère public d'intérêt général ou collectif.

En secteur UE1, les constructions devront respecter les dispositions spécifiques du PPR annexé au PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux de toiture ou de toitures terrasses ne devront pas être rejetées directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères, au déneigement et au stockage de la neige.

Voiries :

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

En tout état de cause :

- la largeur des voies nouvelles des dessertes des terrains ne pourra être inférieure à 5 mètres et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire demi-tour,
- les conditions de raccordement d'un accès privé à une voie publique seront définies et autorisées par le gestionnaire de la voie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement - eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

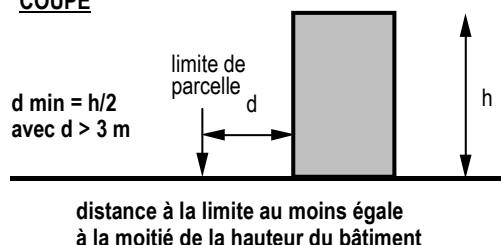
Les constructions devront respecter un recul minimum de 6 mètres.

En secteur UE1, les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

COUPE



Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

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

Implantation libre.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE UV

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

ARTICLE UV 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de SHON ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.

ARTICLE UV 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Permis de démolir** : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voirie

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

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. En cas d'impossibilité technique, et dans la mesure du possible, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

A défaut, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie
- à titre définitif lorsque le bâti existant interdit tout raccordement
- ou pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie,

enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UV 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UV 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou dans l'alignement des constructions existantes.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les clôtures pourront être implantées à l'alignement futur des voies. Il pourra être exigé un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique pour les nouvelles portes de garage et les nouveaux portails d'entrée.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE UV 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à 2 mètres.

Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 6 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m pour les mazots et 18 m pour les garages.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Néant.

ARTICLE UV 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UV 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m, ou devra être conforme à la hauteur des bâtiments voisins.

ARTICLE UV 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions particulières :

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

Les constructions devront respecter l'architecture traditionnelle locale.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Les annexes, constructions non habitables et extensions mineures seront assorties aux façades principales, et devront respecter les principes de construction ainsi que les références au bâti traditionnel.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Pour le hameau des Montets

Les murs garderont un aspect de pierres apparentes et les pignons seront en bois massif.

Toitures

Sont interdits le fibrociment, le bardeau d'asphalte et la tôle ondulée.

Pour les constructions principales et les constructions non habitables, les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont tolérées pour les constructions annexes accolées et les extensions mineures ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées. Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux de couverture seront de teinte sombre et mate. ou présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées. Les ancelles sont néanmoins recommandées.

Les garages enterrés ou semi-enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux, de traiter la toiture sous forme de terrasse végétalisée et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires, les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'être intégrés.

Pour le hameau des Montets

Les toits seront obligatoirement couverts d'ancelles, les chenaux seront en bois et les cheminées pourvues d'une hotte couverte d'ancelles.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des haies vives, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les thuyas sont déconseillés, les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les haies devront en outre respecter les prescriptions du code civil :

- pour des hauteurs inférieures à 2m, l'implantation se fera à 50 cm de la limite de propriété
- pour des hauteurs supérieures à 2 m, l'implantation se fera à 2 m de la limite de propriété.

ARTICLE UV 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . habitat : 2 places de stationnement dont une couverte par logement
 - . habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- pour les autres constructions :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

ARTICLE UV 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

ZONE UX

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

ARTICLE UX 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

2 Interdictions:

- Les logements, sauf ceux destinés à la maintenance et au gardiennage,
- Les installations et travaux divers qui ne sont pas autorisés à l'article UX2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les campings-caravanages.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Permis de démolir** : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,

- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

Tout ancien bâtiment désaffecté dont le caractère architectural justifie la conservation peut être réaménagé dans la mesure où :

- la réaffectation ne porte pas atteinte à la destination de la zone, cette condition étant à apprécier, notamment au regard du nombre de logements à créer ;
- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;
- l'assainissement ne porte pas atteinte aux règles de salubrité définies par les Règlements en vigueur ;
- la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

Toute construction sous réserve d'être directement liée à l'activité artisanale ou commerciale.

Les logements dans la mesure où ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité et à condition que le logement ne dépasse pas 100 m² de SHON.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères, au déneigement et au stockage de la neige.

Voiries :

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

En tout état de cause :

la largeur des voies privées nouvelles des dessertes des terrains ne pourra être inférieure à 6 mètres et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire demi-tour,

- les conditions de raccordement d'un accès privé à une voie publique seront définies et autorisées par le gestionnaire de la voie.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement:

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux usées industrielles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, après épuration préalable, conformément à l'arrêté ministériel du 2 février 1998. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Implantation libre.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton,.)

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées.

Dispositions particulières :

Pour les façades, l'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité. Les matériaux de remplissage, destinés à être enduits, ne pourront rester apparents (briques, carreaux de plâtre, parpaings, briques pleines, etc...). Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de coffrage, seulement si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées. Les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites.

Les clôtures d'une hauteur de 2,00 m maximum devront être constituées par des haies vives ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de la nature de l'activité (notamment pour des raisons de sécurité).

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Environnement immédiat des constructions :

Tout dépôt permanent de matériaux divers, gravats, merlonnage de terre est strictement interdit sur le domaine public ou en façade visible depuis celui-ci.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une étude portant sur les besoins en stationnement des constructions devra être produite. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place de stationnement pour 250 m² de surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement seront estimés sur la base suivante :

- Pour les établissements commerciaux
Une étude spécifique devra être produite.
- Pour les équipements ouverts au public
L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les zones de stockage des véhicules de livraison devront être situées de manière à être peu visibles depuis la route nationale.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions à usage d'habitation autorisées pour le gardiennage et la maintenance ne pourront excéder 100 m² de surface hors-œuvre nette.

Non limité pour les autres constructions admises.

ZONE UY
(domaine ferroviaire)

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

ARTICLE UY 1 : **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article UY2.

ARTICLE UY 2 : **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS
CONDITIONS PARTICULIERES**

1 Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Dispositions relatives a la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égouts** : En l'absence d'un réseau d'égouts, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.
- **Constructions et ouvrages d'intérêt général** : Les articles 6 et 7 ne s'appliquent pas pour les constructions d'intérêt général, les bâtiments hospitaliers, sanitaires et d'assistance, les établissements d'enseignement, les bâtiments publics administratifs ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

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

Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et d'être liées à l'activité ferroviaire.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UY 3 à UY 5

Sans objet.

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

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général doivent s'implanter en retrait de 0,5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, et jusqu'en limite des voies et emprises publiques pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction d'intérêt public ou d'intérêt général au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à 1 mètre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLES UY 8 à UY 10

Sans objet.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Matériaux :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage. L'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

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

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Une étude sur les stationnements sera jointe à chaque demande d'utilisation ou d'occupation du sol et devra répondre aux besoins de l'opération projetée.

ARTICLE UY 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14

Sans objet.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONES AU - ZONES AU avec indice : AUi (AUaa- AUab-AUac-AUb-AUx)

ZONE AU

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier** : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.
- **Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égouts** : En l'absence d'un réseau d'égouts, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

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

La zone étant insuffisamment équipée, son urbanisation se fera par modification ou révision du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AU 3 à AU 5

Sans objet.

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

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLES AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLES AU 8 à AU 13

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14

Sans objet.

ZONE AUaa

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

ARTICLE AUaa 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de SHON ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.

ARTICLE AUaa 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Permis de démolir** : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUaa 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Un plan d'ensemble (conforme au schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable) concernant la desserte de la zone sera fourni, en veillant à ce que toute opération préserve les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de venir s'implanter ultérieurement.

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries :

Les voiries principales futures devront être conformes aux dessertes prévues dans le schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de VALLORCINE.

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

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

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. En cas d'impossibilité technique, et dans la mesure du possible, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

A défaut, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie
- à titre définitif lorsque le bâti existant interdit tout raccordement.
- ou pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE AUaa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement :

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

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE AUaa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments doivent être implantés à 4 m minimum de la chaussée ou à l'alignement des bâtiments existants.

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

Afin de faciliter l'accès aux voies, les portails pourront observer un recul similaire aux constructions adjacentes par rapport à l'emprise du domaine public selon les impératifs de sécurité ou autres déterminés par l'autorité compétente.

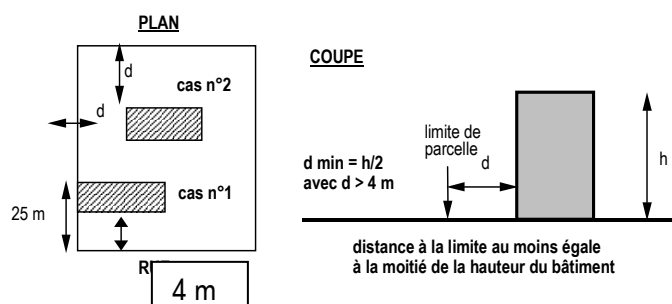
Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE AUaa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Limite de propriété latérale :

Sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés soit en limite séparatrice latérale, soit selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 6 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m pour les mazots et 18 m pour les garages.

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

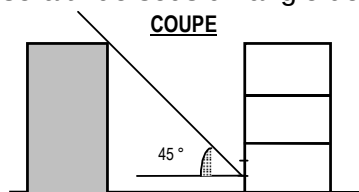
Limite séparatrice de fond de parcelle :

En outre, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



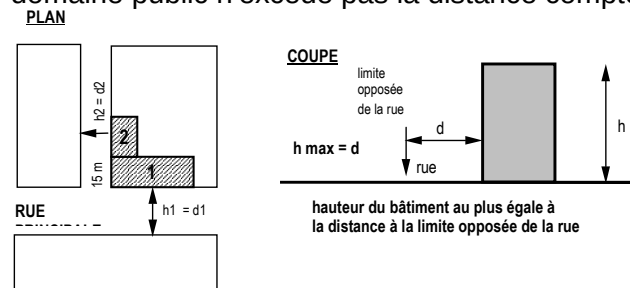
ARTICLE AUaa 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUaa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

En fonction de la largeur de la voie : la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



Hauteur absolue :

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m.

ARTICLE AUaa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions particulières :

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

Les constructions devront respecter l'architecture traditionnelle locale : dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, un aspect minéral semblable à celui des constructions existantes sera à respecter.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Elles pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, le bardage bois sera à éviter et l'aspect bois naturel est interdit, y compris pour les garde corps des balcons.

Les annexes, constructions non habitables et extensions mineures seront assorties aux façades principales, et devront respecter les principes de construction ainsi que les références au bâti traditionnel.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Sont interdits le fibrociment, le bardeau d'asphalte et la tôle ondulée.

Pour les constructions principales et les constructions non habitables, les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont tolérées pour les constructions annexes accolées et les extensions mineures ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux de couverture seront de teinte sombre et mate. ou présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées. Les ancelles sont néanmoins recommandées.

Les garages enterrés ou semi-enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux, de traiter la toiture sous forme de terrasse végétalisée et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires, les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'être intégrés.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des haies vives, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les thuyas sont déconseillés, les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les haies devront en outre respecter les prescriptions du code civil :

- pour des hauteurs inférieures à 2 m, l'implantation se fera à 50 cm de la limite de propriété
- pour des hauteurs supérieures à 2 m, l'implantation se fera à 2 m de la limite de propriété.

ARTICLE AUaa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement dont une couverte
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les constructions à usage de bureaux :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage hôtelier et ou de restauration :
une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage commercial :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée
- pour les constructions à usage touristique :
1 place de stationnement couverte intégrée au bâtiment principal par unité d'hébergement

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

ARTICLE AUaa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUaa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

ZONE AUab

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

ARTICLE AUab 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de SHON ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.

ARTICLE AUab 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Permis de démolir** : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUab 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Un plan d'ensemble (conforme au schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable) concernant la desserte de la zone sera fourni, en veillant à ce que toute opération préserve les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de venir s'implanter ultérieurement.

Pour le secteur AUab des Lierres, le plan d'organisation de l'ensemble de la zone devra proposer un phasage en deux temps au minimum.

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries :

Les voiries principales futures devront être conformes aux dessertes prévues dans le schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de VALLORCINE.

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

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

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m,

sauf empêchement technique.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. En cas d'impossibilité technique, et dans la mesure du possible, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

A défaut, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie
- à titre définitif lorsque le bâti existant interdit tout raccordement.
- ou pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE AUab 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement :

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

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE AUab 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments doivent être implantés à 4 m minimum de la chaussée ou à l'alignement des bâtiments existants.

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

Afin de faciliter l'accès aux voies, les portails pourront observer un recul similaire aux constructions adjacentes par rapport à l'emprise du domaine public selon les impératifs de sécurité ou autres déterminés par l'autorité compétente.

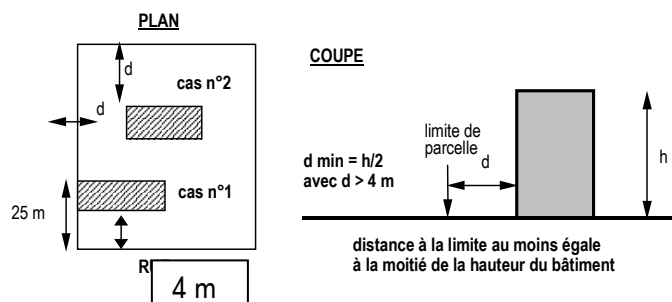
Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE AUab 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Limite de propriété latérale :

Sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés soit en limite séparatrice latérale, soit selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 6 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m pour les mazots et 18 m pour les garages.

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

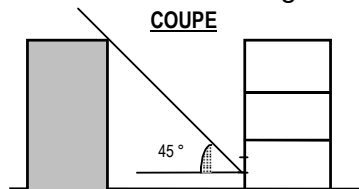
Limite séparatrice de fond de parcelle :

En outre, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée sur toute la profondeur de la parcelle.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



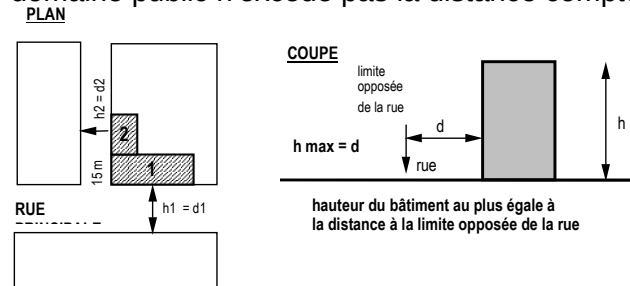
ARTICLE AUab 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUab 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

En fonction de la largeur de la voie : la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



Hauteur absolue :

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m et 18 mètres pour l'hôtellerie.

ARTICLE AUab 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions particulières :

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

Les constructions devront respecter l'architecture traditionnelle locale : dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, un aspect minéral semblable à celui des constructions existantes sera à respecter.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Elles pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, le bardage bois sera à éviter et l'aspect bois naturel est interdit, y compris pour les garde corps des balcons.

Les annexes, constructions non habitables et extensions mineures seront assorties aux façades principales, et devront respecter les principes de construction ainsi que les références au bâti traditionnel.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Sont interdits le fibrociment, le bardeau d'asphalte et la tôle ondulée.

Pour les constructions principales et les constructions non habitables, les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont tolérées pour les constructions annexes accolées et les extensions mineures ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux de couverture seront de teinte sombre et mate. ou présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées. Les ancelles sont néanmoins recommandées.

Les garages enterrés ou semi-enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux, de traiter la toiture sous forme de terrasse végétalisée et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires, les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'être intégrés.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des haies vives, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de

hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les thuyas sont déconseillés, les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les haies devront en outre respecter les prescriptions du code civil :

- pour des hauteurs inférieures à 2 m, l'implantation se fera à 50 cm de la limite de propriété
- pour des hauteurs supérieures à 2 m, l'implantation se fera à 2 m de la limite de propriété.

ARTICLE AUab 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement dont une couverte
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les constructions à usage de bureaux :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage hôtelier et ou de restauration :
une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage commercial :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée
- pour les constructions à usage touristique :
1 place de stationnement couverte intégrée au bâtiment principal par unité d'hébergement

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

ARTICLE AUab 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUab 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

ZONE AUac

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

ARTICLE AUac 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de SHON ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.

ARTICLE AUac 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Permis de démolir** : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUac 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Un plan d'ensemble (conforme au schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable) concernant la desserte de la zone sera fourni, en veillant à ce que toute opération préserve les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de venir s'implanter ultérieurement.

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries :

Les voiries principales futures devront être conformes aux dessertes prévues dans le schéma de principe du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de VALLORCINE.

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

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

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. En cas d'impossibilité technique, et dans la mesure du possible, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

A défaut, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie
- à titre définitif lorsque le bâti existant interdit tout raccordement.
- ou pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE AUac 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement :

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

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE AUac 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments doivent être implantés à 4 m minimum de la chaussée ou à l'alignement des bâtiments existants.

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

Afin de faciliter l'accès aux voies, les portails pourront observer un recul similaire aux constructions adjacentes par rapport à l'emprise du domaine public selon les impératifs de sécurité ou autres déterminés par l'autorité compétente.

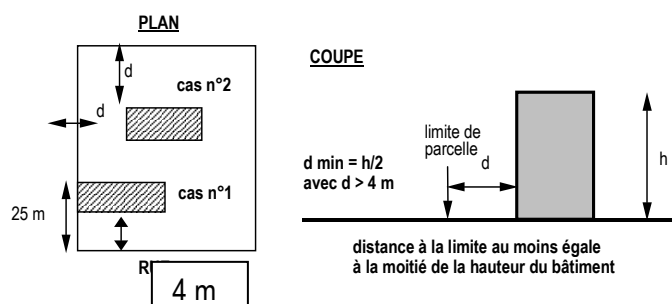
Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE AUac 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Limite de propriété latérale :

Sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés soit en limite séparatrice latérale, soit selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 6 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m pour les mazots et 18 m pour les garages.

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

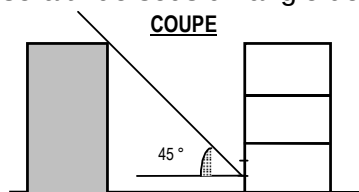
Limite séparatrice de fond de parcelle :

En outre, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée sur toute la profondeur de la parcelle.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



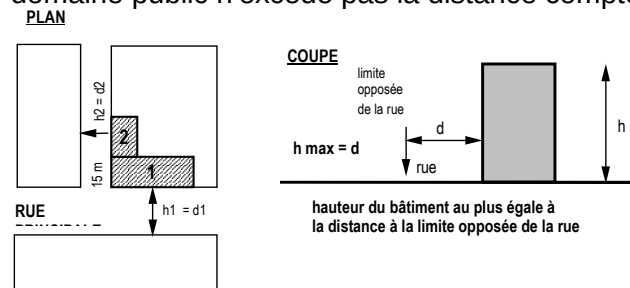
ARTICLE AUac 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUac 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

En fonction de la largeur de la voie : la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



Hauteur absolue :

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

ARTICLE AUac 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions particulières :

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

Les constructions devront respecter l'architecture traditionnelle locale : dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, un aspect minéral semblable à celui des constructions existantes sera à respecter.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Elles pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Dans l'îlot chef-lieu de l'avenue de la Gare au carrefour route de l'église, le bardage bois sera à éviter et l'aspect bois naturel est interdit, y compris pour les garde corps des balcons.

Les annexes, constructions non habitables et extensions mineures seront assorties aux façades principales, et devront respecter les principes de construction ainsi que les références au bâti traditionnel.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Sont interdits le fibrociment, le bardeau d'asphalte et la tôle ondulée.

Pour les constructions principales et les constructions non habitables, les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont tolérées pour les constructions annexes accolées et les extensions mineures ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux de couverture seront de teinte sombre et mate. ou présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées. Les ancelles sont néanmoins recommandées.

Les garages enterrés ou semi-enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux, de traiter la toiture sous forme de terrasse végétalisée et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires, les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'être intégrés.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des haies vives, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les thuyas sont déconseillés, les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les haies devront en outre respecter les prescriptions du code civil :

- pour des hauteurs inférieures à 2 m, l'implantation se fera à 50 cm de la limite de propriété
- pour des hauteurs supérieures à 2 m, l'implantation se fera à 2 m de la limite de propriété.

ARTICLE AUac 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement dont une couverte
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les constructions à usage de bureaux :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage hôtelier et ou de restauration :
une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage commercial :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée
- pour les constructions à usage touristique :
1 place de stationnement couverte intégrée au bâtiment principal par unité d'hébergement

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

ARTICLE AUac 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUac 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

ZONE AUb

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

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de SHON ou présentant des nuisances
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Permis de démolir** : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré pour les éléments bâtis.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Aub 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voirie

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

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure 5 m, sauf empêchement technique.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. En cas d'impossibilité technique, et dans la mesure du possible, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

A défaut, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie
- à titre définitif lorsque le bâti existant interdit tout raccordement
- ou pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE Aub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE Aub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les clôtures pourront être implantées à l'alignement futur des voies. Il pourra être exigé un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique pour les nouvelles portes de garage et les nouveaux portails d'entrée.

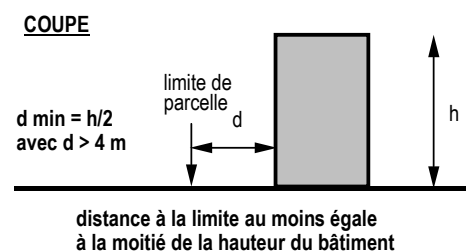
Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

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

Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 6 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m pour les mazots et 18 m pour les garages.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

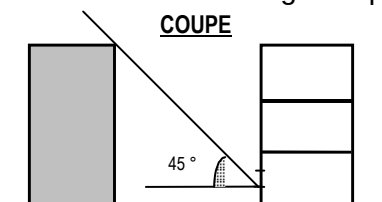


Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions particulières :

L'architecture des chalets typiques du site sera respectée.

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

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Les annexes, constructions non habitables et extensions mineures seront assorties aux façades principales, et devront respecter les principes de construction ainsi que les références au bâti traditionnel.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Sont interdits le fibrociment, le bardeau d'asphalte et la tôle ondulée.

Pour les constructions principales et les constructions non habitables, les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont tolérées pour les constructions annexes accolées et les extensions mineures ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées. Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux de couverture seront de teinte sombre et mate, ou présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées. Les anelles sont néanmoins recommandées.

Les garages enterrés ou semi-enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux, de traiter la toiture sous forme de terrasse végétalisée et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires, les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'être intégrés.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des haies vives, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les thuyas sont déconseillés, les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les haies devront en outre respecter les prescriptions du code civil :

- pour des hauteurs inférieures à 2m, l'implantation se fera à 50 cm de la limite de propriété
- pour des hauteurs supérieures à 2 m, l'implantation se fera à 2 m de la limite de propriété.

ARTICLE Aub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . habitat : 2 places de stationnement dont une couverte par logement
 - . habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement
- pour les autres constructions :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

ARTICLE Aub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

ZONE AUx

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

ARTICLE AUx 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

2 Interdictions:

- Les logements, sauf ceux destinés à la maintenance et au gardiennage,
- Les installations et travaux divers qui ne sont pas autorisés à l'article UX2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les campings-caravanages.

ARTICLE AUx 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Permis de démolir** : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :

- que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions
- que les viabilités soient satisfaisantes,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10, et 12 de la zone,

- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

Tout ancien bâtiment désaffecté dont le caractère architectural justifie la conservation peut être réaménagé dans la mesure où :

- la réaffectation ne porte pas atteinte à la destination de la zone, cette condition étant à apprécier, notamment au regard du nombre de logements à créer ;
- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;
- l'assainissement ne porte pas atteinte aux règles de salubrité définies par les Règlements en vigueur ;
- la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

Toute construction sous réserve d'être directement liée à l'activité artisanale ou commerciale.

Les logements dans la mesure où ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité et à condition que le logement ne dépasse pas 100 m² de SHON.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères, au déneigement et au stockage de la neige.

Voiries :

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

En tout état de cause :

la largeur des voies privées nouvelles des dessertes des terrains ne pourra être inférieure à 6 mètres et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire demi-tour,

- les conditions de raccordement d'un accès privé à une voie publique seront définies et autorisées par le gestionnaire de la voie.

ARTICLE AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public communal d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement:

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux usées industrielles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, après épuration préalable, conformément à l'arrêté ministériel du 2 février 1998. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourra être admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Implantation libre.

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton,.)

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées.

Dispositions particulières :

Pour les façades, l'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité. Les matériaux de remplissage, destinés à être enduits, ne pourront rester apparents (briques, carreaux de plâtre, parpaings, briques pleines, etc...). Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de coffrage, seulement si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées. Les pentes de toit seront comprises entre 35 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites.

Les clôtures d'une hauteur de 2,00 m maximum devront être constituées par des haies vives ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de la nature de l'activité (notamment pour des raisons de sécurité).

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Environnement immédiat des constructions :

Tout dépôt permanent de matériaux divers, gravats, merlonnage de terre est strictement interdit sur le domaine public ou en façade visible depuis celui-ci.

ARTICLE AUX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une étude portant sur les besoins en stationnement des constructions devra être produite. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place de stationnement pour 250 m² de surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement seront estimés sur la base suivante :

- Pour les établissements commerciaux
Une étude spécifique devra être produite.
- Pour les équipements ouverts au public
L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les zones de stockage des véhicules de livraison devront être situées de manière à être peu visibles depuis la route nationale.

ARTICLE AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions à usage d'habitation autorisées pour le gardiennage et la maintenance ne pourront excéder 100 m² de surface hors-œuvre nette.

Non limité pour les autres constructions admises.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N avec secteurs Np, Npg, Nt, Nta, Nta1, Ntr et Nh

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les dépôts de matériaux, de caractère nocif ou inesthétique à l'air libre, même à titre provisoire, ainsi que les nouveaux terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

Secteur Nh (zone humide)

Dans le secteur Nh, tout remblai et tout drainage sont interdits.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappel

- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier** : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

- **Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égouts** : En l'absence d'un réseau d'égouts, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.

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

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- les coupes et abattages d'arbres
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux perméables
- pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Sont admis :

1/ la réfection des bâtiments existants

a) l'extension du volume existant d'un bâtiment dans la limite de 30%, dans la mesure où :

- sa destination est conservée, sauf en cas de transformation à usage touristique
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la réglementation sanitaire
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,

b) les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une

- source répondant aux normes de salubrité publique
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la réglementation sanitaire
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,
- les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins des annexes non accolées sont admises et devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments dans la limite d'une annexe par construction existante, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Dans le secteur Np, en plus des occupations et utilisations du sol autorisées dans le zone N, sont autorisés :

- **les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U.**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises, son extension est autorisée dans la mesure où sa destination est conservée et selon le principe suivant : pour les constructions existantes et inférieures à 90 m² de SHON l'extension est admise jusqu'à 130 m² de SHON, y compris l'existant ; pour les constructions supérieures à 90 m² de SHON, l'extension de 30% de la surface existante est admise dans la limite du volume existant. Cette limitation ne s'applique pas aux bâtiments industriels, touristiques et commerciaux existants.

- **les annexes fonctionnelles** non habitables des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins des annexes non accolées sont admises et devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments dans la limite d'une annexe par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

- **la réaffectation des bâtiments**

Un bâtiment désaffecté de construction traditionnelle dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffecté à l'habitation, dans la mesure où :

- 1) la ré affectation n'apporte aucune gêne au voisinage
- 2) l'alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire
- 3) la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée
- 4) le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer
- 5) le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques

- 6) le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 50 ou 100 m (selon l'importance et la pérennité de l'exploitation) de bâtiments d'élevage existants
- **les activités agropastorales et liées à la pratique de la nature, ainsi que les bâtiments légers nécessaires à l'agriculture**
- **la pratique du ski nordique,**
- **les installations classées liées à l'entretien des cours d'eau et uniquement pour des raisons de sécurité.**

Dans le secteur Npg

- En plus des implantations autorisées dans la zone N, est autorisée l'implantation de garages de véhicules et d'abris couverts, sous réserve d'être intégrés au site.

Dans le secteur Nt, en plus des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N, sont autorisés : :

- **les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U.**
Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
Toutefois si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises, son extension est autorisée dans la mesure où sa destination est conservée et selon le principe suivant : pour les constructions existantes et inférieures à 90 m² de SHON l'extension est admise jusqu'à 130 m² de SHON, y compris l'existant ; pour les constructions supérieures à 90 m² de SHON, l'extension de 30% de la surface existante est admise. Cette limitation ne s'applique pas aux bâtiments industriels, touristiques et commerciaux existants.
- **les annexes fonctionnelles** non habitables des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins des annexes non accolées sont admises et devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments dans la limite d'une annexe par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.
- **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.
- **la réaffectation des bâtiments**
Un bâtiment désaffecté de construction traditionnelle dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffecté à l'habitation, dans la mesure où :
 - 1) la ré affectation n'apporte aucune gêne au voisinage
 - 2) l'alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire
 - 3) la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée
 - 4) le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer
 - 5) le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques

- 6) le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 50 ou 100 m (selon l'importance et la pérennité de l'exploitation) de bâtiments d'élevage existants
- **les installations nécessaires à la pratique du ski alpin et nordique**
- **les constructions et installations liées aux activités touristiques, sportives et de loisirs**
- **les installations classées liées à l'entretien des cours d'eau et uniquement pour des raisons de sécurité.**

Dans le secteur Nta

- En plus des implantations autorisées dans le secteur Nt, est autorisée l'implantation d'exploitation agricole et des bâtiments nécessaires à cette activité, et / ou en liaison directe avec l'activité touristique.

Dans le secteur Nta1

- En secteur Nta1, les bâtiments existants d'intérêt général peuvent être réhabilités, agrandis ou reconstruits en fonction des impératifs liés au bon fonctionnement du service de secours et d'incendie.

Dans le secteur Ntr en plus des implantations autorisées dans le secteur Nt, sont autorisées

- les constructions et installations liées à la salubrité publique et le secours en montagne
- pour les bâtiments existants
 - l'extension des restaurants d'altitude dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation de la présente modification du PLU, cette limite pouvant atteindre 50 % dans le cadre de création d'unités d'hébergement
 - les terrasses commerciales sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique d'insertion dans le site, et dans la limite d'un seul projet d'extension de terrasse par bâtiment existant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sauf dans la zone Nt.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

ARTICLE N 4

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir à l'agrément doivent être raccordés au réseau public communal d'eau potable.

Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire des services de l'Agence Régionale Sanitaire.

Assainissement - eaux usées

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

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est strictement interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE N 5

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD / RN.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 à N 9

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Secteur Npg

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement ne doit pas dépasser 4 m.

Secteur Nta1

En secteur Nta1, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Pour le secteur de la Poya

Les murs garderont un aspect de pierres apparentes ou de bois massif, les toits seront obligatoirement couverts d'ancelles, les chenaux seront en bois et les cheminées pourvues d'une hotte couverte d'ancelles.

Pour le secteur Npg

Les garages et abris de véhicules devront respecter l'architecture traditionnelle et former un ensemble harmonieux avec les bâtiments voisins.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 :

Sans objet.