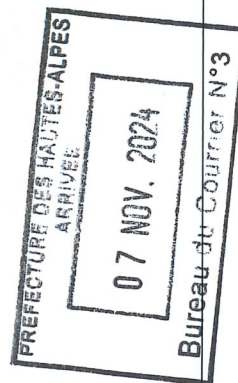


DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE LETTRET (05130)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. REGLEMENT – 3.0. Règlement écrit

PLU initial approuvé le 1^{er} juillet 2012
Modifié le 29/10/2013, le 1er/02/2015, le 22/01/2016, le
21/12/2021 et le 06/04/2023

PLU modifié le 24/10/2024

Le Maire



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – Res. N°1 la croisée des
chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09
Mail : contact@alpicite.fr



Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lettret
03.0. REGLEMENT

2024



TITRE 1	3
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	7
ARTICLE 5 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES	12
ARTICLE 6 – RAPPEL CONCERNANT LA TAXE DE NON REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	13
ARTICLE 7 – DEFINITIONS	14
ARTICLE 8 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	15
TITRE 2	17
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE UA	18
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE UB	25
TITRE 3	32
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE 1AUa	33
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE 2AU	40
TITRE 4	42
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE A	43
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE Ac	49
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE Ah	55
TITRE 5	61
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE N	62
TITRE 6	67



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Lettret.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'urbanisme :

2.1. Les Règles Générales d'Urbanisme fixées par :

Les articles R.111.2, et R.111.15 du Code de l'Urbanisme qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- **Article R.111.2.:** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R.111.15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2.2. Aspect des constructions :

- **Article R.111.21.:** 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3. Les articles L.111.9, L.111.10 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations.

- **Article L.111.9 :** L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.



- **Article L.111.10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut de surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par un organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des Opérations d'Intérêt National, par le représentant de l'état dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorisation administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

2.4. Autorisation de défrichement préalable

- **Article L.425-6** : Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

2.5. Les Servitudes d'Utilité Publiques

La commune de Lettret est frappée par deux servitudes d'utilité publique :

- la servitude A1, relative à la protection des forêts. Elle couvre 101ha9528ca de la commune. Il s'agit de séries domaniales et domaine non domanial géré par le service de gestion de l'ONF.
- Les servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Gap-Tallard ;

2.6. Les lois d'aménagement et d'urbanisme définies à l'article L111.1.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier la loi montagne.



ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

I - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA ;
- La zone UB ;

II - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement. Ce sont des zones à viabiliser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit :

- Une zone 2AU destinée à être ouverte à l'urbanisation suite à une modification du PLU ;

III - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement. Ce sont des zones à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent :

- Un secteur A strict où aucune construction n'est autorisée ;
- Un secteur Ac où sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Une zone Ah qui autorise une extension limitée des constructions existantes ;

IV - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent des secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions :

- Une zone N protégée où n'est admis que le développement des bâtiments pastoraux et forestiers ;

En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article R.123-11 du code de l'urbanisme) ;
- Les espaces boisés classés à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;



ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

4.1. Défrichements, coupes et abattages

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques conformément aux articles L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du Code Forestier.

Article L311-1 du code Forestier : Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une Servitude d'Utilité Publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. [...]

Article L311-2 du code Forestier : Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

- 1) Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- 2) Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

Article L311-3 du code Forestier : L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnue nécessaire :

- 1) Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2) À la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3) À l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4) À la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5) À la défense nationale ;
- 6) À la salubrité publique ;



- 7) À la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8) À l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9) À la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Article L311-4 du code Forestier : L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

- 1) La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;
- 2) L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;
- 3) La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;
- 4) L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;
- 5) L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2°, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

4.2. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.



Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, PTT, etc.

4.3. Champ d'application du présent règlement

▪ **Champ d'application des articles 1 et 2 de chaque zone**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations du sol non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

▪ **Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut-être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

▪ **Implantation des constructions :**

Le retrait est mesuré à partir de la façade.

▪ **Desserte par les réseaux :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4. Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière (Article R421.12) et les pergolas.



4.5. Garages, annexes, abris de jardins et cabanes en bois....

Toute construction comprenant ou non des fondations est soumise à déclaration préalable pour toute surface de plancher créée comprise entre 2 et 20 m², y compris les piscines non gonflables, les abris de jardins et cabanes en bois et garages, qui sont donc soumis aux règles fixées par le règlement de zone.

Conformément au f de l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, le seuil des constructions existantes soumis à déclaration préalable est porté à 40m².

4.6. Espaces libres et plantations

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier qu'à une distance de 2 m pour des plantations qui dépassent 2 m de hauteur et à une distance de 0.5 m pour les autres. Cette distance est calculée à partir de l'alignement visé à l'article L112-1 du code de la voirie routière.

Les plantations, faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus, ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent être remplacés.

4.7. L'isolation acoustique

Prescriptions d'isolement acoustique : articles L.571-1 à L.571-26 du Code de l'Environnement relatif à la lutte contre le bruit et les décrets n° 95-20, 21 et 22 du 9 janvier 1995 sur la limitation du bruit dans les bâtiments publics.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 de l'arrêté du 30 mai 1996.

La commune de Lettret est également soumise à l'arrêté préfectoral n°2006-23-4 du 23 janvier 2006 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département des Hautes-Alpes, annexé au présent PLU.

4.8. La Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Leur stockage sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.



Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'Etat en charge de l'environnement conformément aux articles L.512-1 à L.512-7 du Code de l'Environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

4.9. La responsabilité des constructeurs

L'article L.111-13 du Code de la Construction stipule que « *tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage...* » et qu'à ce titre, tout pétitionnaire devra s'organiser, éventuellement par des demandes d'études techniques complémentaires (études géotechniques, ...) pour que les conditions d'exercice de ces responsabilités soient effectivement mise en œuvre.

4.10. Installation et travaux divers

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'autorisation visée dans lesdits articles.

4.11. Les risques

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres,...) notamment ceux indiqués dans la carte informative des Phénomènes Torrentiels et Mouvements de terrain annexé au PLU.

4.12. Antennes

Les antennes d'émission ou de réception situées hors du périmètre de protection d'un monument historique dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre sont soumises à déclaration préalable. À l'intérieur du périmètre l'installation est soumise à autorisation préalable quelle que soit la dimension du réflecteur.

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire.



4.13. Les chemins de randonnée

Sur les chemins de randonnée, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.

ARTICLE 5 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES

L'accès est un droit de riveraineté. En conséquence, les riverains des routes départementales, n'ayant pas le statut de route express ni celui de déviation au sens des articles L.151-3 et L.152-1 du Code de la voirie routière, disposent en principe des droits d'accès, qui découlent de la contiguïté des immeubles du domaine public et de l'affectation de celui-ci à la circulation et à leur desserte particulière.

5.1. Création d'accès sur la voie publique

L'accès doit faire l'objet d'une autorisation sous forme de permission de voirie.

En agglomération, bien que le principe de l'accès soit lié à la police de la circulation qui incombe au maire, le Département devra néanmoins autoriser les travaux et les ouvrages nécessaires à l'établissement de l'accès dans les emprises du domaine public. En conséquence, la permission de voirie est délivrée par le Département, après consultation de la Commune.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

Chaque permission de voirie fixera les dispositions, dimensions et les caractéristiques des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et la propriété riveraine en tenant compte des objectifs de sécurité et de conservation du domaine public du Département.

5.2. Droits et obligations du bénéficiaire de l'accès

Une permission de voirie est nominative et non transmissible.

Si un changement ou une modification d'activité intervient, une nouvelle permission de voirie doit être demandée qui peut être assortie de prescriptions d'aménagements complémentaires en fonction de la gêne supplémentaire apportée à la voie ou à la sécurité.

En cas de cessation d'activités, le pétitionnaire peut être invité à supprimer ou modifier l'accès.



Le bénéficiaire de l'accès doit respecter les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à faire communiquer la route et la propriété riveraine desservie, fixée par l'autorisation et toujours les établir de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, ne pas gêner l'écoulement des eaux, ne pas déverser sur la chaussée d'eau ou de boue de ruissellement.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

La construction est toujours à la charge intégrale du bénéficiaire. La reconstruction est à la charge du Département s'il entreprend de modifier les caractéristiques géométriques de la plate-forme.

Dans tous les autres cas, les propriétaires des terrains riverains sont tenus d'entretenir à leurs frais les ouvrages dont ils bénéficient pour accéder au domaine public, en maintenir la propreté et contenir la végétation de l'accotement contigu à une hauteur assurant la sécurité des entrées et sorties.

5.3. Prescriptions municipales :

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

ARTICLE 6 – RAPPEL CONCERNANT LA TAXE DE NON REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat hors des voies publiques.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.



Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Le conseil municipal précise que le calcul de la distance séparant un immeuble des places de stationnement qu'il doit comporter au titre de l'article 12 du règlement des zones U et AU, ne pourra excéder 200 m et doit être accessible par une voie publique.

ARTICLE 7 – DEFINITIONS

Alignement : limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie.

Plate-forme d'une voie : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

Emprise : l'emprise d'une voie est la surface occupée par cette voie et ses dépendances (chaussée, accotement ou trottoir, fossé et talus, ...).

Le pourcentage d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la superficie de la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (dépassé de toit et balcon exclu) et la surface de la parcelle.

Recul ou retrait : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

Limite séparative : il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.

Hauteur d'une construction :

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point au sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques et cheminées. Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai résiduel par rapport au terrain naturel
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial



Egout du toit : par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

ARTICLE 8 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitation : elle relève d'un caractère de logement. Cette destination peut également couvrir des locaux annexes liés à la vocation de logement : garage, local accessoires dans la limite où la surface totale de ces constructions est inférieure à 30 % de la surface de plancher totale.

Les locaux utilisés pour des activités professionnelles (artisanat, commerces, bureaux), par des actifs exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale.

Hébergement hôtelier : il relève d'un caractère temporaire de l'hébergement et possède un minimum d'espaces communs et de services propres à un service hôtelier.

Bureau : il regroupe les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, ou diverses activités de services. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». La destination de bureaux regroupe l'ensemble des activités ne relevant pas de la présentation et de la vente directe au public.

Commerce : il regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Comme vu précédemment, la présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Artisanat : elle regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie : elle regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle relève de la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel.

Exploitation agricole : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre de l'activité de production agricole indépendamment du statut des exploitants. Elle ne couvre pas les constructions d'habitations des exploitants agricoles.

Exploitation forestière : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre des activités d'exploitation forestière.



Entrepôt : il relève de la fonction de stockage cependant suivant la superficie ce lieu de stockage peut en réalité être assimilé à la destination relevant de l'activité du lieu. Il est retenu ici les valeurs suivantes :

En effet, le décret du 5 janvier 2007, instaure la notion de local accessoires : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

- les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale ;
- les locaux utilisés par des artistes ou artisans exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale

Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : l'équipement collectif doit correspondre à un réel besoin des populations, il doit apporter une réponse à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, éducative, culturelles, médicales....



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone équipée et agglomérée de type centre village où les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres.

La zone UA correspond au centre ancien de Lettret caractérisé par un bâti traditionnel. Elle est délimitée en fonction de ses caractéristiques urbaines et architecturales lui conférant ainsi une relative homogénéité et cohérence.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, compatibles avec le caractère de la zone. Il est souhaitable, dans la zone UA, de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de conserver son caractère et sa morphologie générale.

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

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UA :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les entrepôts (hangars et containers).

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone UA et sous réserve des prescriptions du Document Synthétique Communal :



- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;
- Les annexes liées aux destinations autorisées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

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.

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

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière.

II – Voirie

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.



II – Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement sur une façade minimum.

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

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.



Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et cela uniquement lorsque les propriétaires ou l'aménageur dans le cadre d'une opération groupée, présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel après terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

Les nouvelles constructions ne pourront avoir une hauteur au faîtage supérieure à celle des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».



L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Architecture : L'architecture des bâtiments devra être compatible avec l'architecture des maisons du village. Les nouvelles constructions devront se caractériser par une façade claire (tons blanc, beige, sable) ou laissée en pierre apparente jointoyée.

Rapport vide/plein : Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, des baies vitrées peuvent être autorisées dans le cas de projet architectural particulièrement étudié et sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Toitures : la tôle ondulée et la tôle en bac acier sont interdites. Tuiles à grand galbe de type vieilles obligatoires. Toitures à 4 pentes interdites pour les maisons mitoyennes. La teinte des tuiles devra présenter un camaïeu autour de la teinte de base "terre-cuite" et non un monochrome. La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage. Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 40 % sauf dans le cas de constructions existantes qui présentent une pente supérieure à 40%, dans ce cas, la pente de toiture existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les panneaux solaires thermiques sont autorisés uniquement en toiture. Les toitures terrasses seront admises à condition d'être traitées en terrasses accessibles et ne pourront dépasser 25% de la surface totale de la toiture de la construction.

Matériaux et façades : Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant du style traditionnel des maisons de villages, leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les murs pleins supérieurs à 1m20 de hauteur sont interdits. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les grillages seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives composées d'espèces de plantes variées privilégiant les essences locales.

Ouvertures en façade et menuiserie : Les volets doivent être plus hauts que larges. Les balcons en surplomb du domaine public sont interdits.

Signalisation et publicité : toute signalisation et panneaux publicitaires sur mur, sur poteau, etc. sont régis par une réglementation municipale.



ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher (Habitat ordinaire, locatif, multipropriété, résidence de tourisme, hôtels, etc.), il est exigé le maintien du nombre de parkings existants.

Pour les logements : 1 place de parking par logement.

Pour les constructions nouvelles il est exigé la création d'une place de stationnement par logement ou par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les logements excédant ce seuil.

Pour les commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 200m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront plantés et entretenus en espaces verts.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Les espaces minéraux :

Ceux-ci correspondent principalement aux cheminements piétons, aux accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi aux terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux



contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres. Cette zone est essentiellement résidentielle de densité moyenne composée de constructions individuelles ou en bandes.

La zone UB correspond aux espaces périphériques du village plus récemment bâtis. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation et de bureaux.

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

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UB :

- Les commerces ;
- Les hébergements hôteliers (y compris les aménagements de camping et de caravanage) ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les entrepôts (hangars et containers).

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB et sous réserve des prescriptions du Document Synthétique Communal :



- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. La largeur d'un accès de desserte par voie doit être de 3 mètres minimum.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plateforme routière.

II – Voirie

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

Dans tout les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00m en double sens et à 3.50m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX



I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 3 mètres en retrait de l'alignement.

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



Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la distance D calculée de la façon suivante : la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points tout en étant supérieure ou égale à 3 m ($D > H/2 \geq 3$ m).

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

Sans objet

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtiage est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel après terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur des constructions entre le point le plus haut et le point le plus bas ne devra en aucun cas excéder 9 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie



architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement ainsi que pour favoriser l'emploi aux énergies renouvelables pour couvrir tout ou partie des besoins énergétiques des constructions et dans le respect de l'impact visuel sur le paysage.

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Architecture : L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples et devra être compatible avec l'architecture des bâtiments voisins et de la typologie des bâtisses isolées caractéristiques du secteur.

Rapport vide/plein : Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, des baies vitrées peuvent être autorisées dans le cas de projet architectural particulièrement étudié et sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Toitures : la tôle ondulée et la tôle en bac acier sont interdites. Tuiles à grand galbe de type vieilles obligatoires. Toitures à 4 pentes interdites pour les maisons mitoyennes. La teinte des tuiles devra présenter un camaïeu autour de la teinte de base "terre-cuite" et non un monochrome. La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage. Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 40 %. Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture. Les toitures terrasses seront admises à condition d'être traitées en terrasses accessibles et ne pourront dépasser 25% de la surface totale de la toiture de la construction.

Matériaux et façades : Les nouvelles constructions devront se caractériser par une façade de teinte claire ou par une façade d'aspect pierre apparente jointoyée. Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant du style traditionnel des maisons de villages, leur simplicité, leur couleur et leur modulation. Les enduits ne devront pas présenter de reliefs excessifs ni de motifs répétitifs créés par les outils de sa réalisation.

Ouvertures en façade et menuiserie : Les volets doivent être plus hauts que larges. Les balcons en surplomb du domaine public sont interdits.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les murs pleins supérieurs à 1m20 de hauteur sont interdits. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les grillages seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives composées d'espèces de plantes variées privilégiant les essences locales.



Signalisation et publicité : toute signalisation et panneaux publicitaires sur mur, sur poteau, etc. sont régis par une réglementation municipale.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher, il est exigé le maintien du nombre de parkings existants.

Pour les constructions nouvelles (habitat, locatif, para-hôtellerie, multipropriété, etc.) : 1 parking par logement ou par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les logements excédant ce seuil.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés autant que possible afin de préserver le patrimoine arboré de la commune.

Toute construction nouvelle doit traiter au minimum 30% de l'unité foncière en espaces à dominante végétale, mais non bâtis. Cette règle ne s'applique pas aux transformations et adaptations de constructions existantes.

Dans les lotissements les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Les haies composées uniquement d'arbustes persistants de type thuyas, cyprès ou de lauriers, sont interdites.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Les espaces minéraux correspondent principalement aux cheminements piétons, aux accès aux garages ou aux aires de stationnement mais aussi aux terrasses. Les matériaux devront



être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : C'est une zone d'urbanisation future non équipée, réservée aux constructions à usage d'habitat, de bureaux et de services publics ou d'intérêts collectifs.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

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

ARTICLE 1AUa 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone 1AUa :

- Les commerces ;
- Les hébergements hôteliers (y compris les aménagements de camping et de caravanage) ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les entrepôts (hangars et containers).



ARTICLE 1AUa 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone 1AUa et sous réserve des prescriptions du Document Synthétique Communal :

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Les accès doivent être réalisés selon els principes fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. La largeur d'un accès de desserte par voie doit être de 3 mètres minimum.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plateforme routière.

II – Voirie

L'implantation des voiries devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.



Dans tous les cas la largeur des voies sera de 5.00m minimum pour la bande roulement pour les voies à double sens et 3.50m pour la bande de roulement pour les voies à sens unique

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour. La plateforme de retournement aura un diamètre de 16m.

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.



ARTICLE 1AUα 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUα 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au moins à 3 mètres en retrait de l'alignement.

ARTICLE 1AUα 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE 1AUα 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUα 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel après terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur des constructions entre le point le plus haut et le point le plus bas ne devra en aucun cas excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AUα 11 – ASPECT EXTERIEUR



L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement ainsi que pour favoriser l'emploi aux énergies renouvelables pour couvrir tout ou partie des besoins énergétiques des constructions et dans le respect de l'impact visuel sur le paysage.

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Architecture : L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples et devra être compatible avec l'architecture des bâtiments voisins et de la typologie des bâtisses isolées caractéristiques du secteur.

Rapport vide/plein : Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, des baies vitrées peuvent être autorisées dans le cas de projet architectural particulièrement étudié et sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Toitures : la tôle ondulée et la tôle en bac acier sont interdites. Tuiles à grand galbe de type vieilles obligatoires. Toitures à 4 pentes interdites pour les maisons mitoyennes. La teinte des tuiles devra présenter un camaïeu autour de la teinte de base "terre-cuite" et non un monochrome. La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtes doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage. Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 40 %. Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture. Les toitures terrasses seront admises à condition d'être traitées en terrasses accessibles et ne pourront dépasser 25% de la surface totale de la toiture de la construction.

Matériaux et façades : Les nouvelles constructions devront se caractériser par une façade de teinte claire ou par une façade d'aspect pierre apparente jointoyée. Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant du style traditionnel des maisons de villages, leur simplicité, leur couleur et leur modulation. Les enduits ne devront pas présenter de reliefs excessifs ni de motifs répétitifs créés par les outils de sa réalisation.



Ouvertures en façade et menuiserie : Les volets doivent être plus hauts que larges. Les balcons en surplomb du domaine public sont interdits.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les murs pleins supérieurs à 1m20 de hauteur sont interdits. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les grillages seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives composées d'espèces de plantes variées privilégiant les essences locales.

Signalisation et publicité : toute signalisation et panneaux publicitaires sur mur, sur poteau, etc. sont régis par une réglementation municipale.

ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher, il est exigé le maintien du nombre de parkings existants.

Pour les constructions nouvelles (habitat, locatif, para-hôtellerie, multipropriété, etc.) : 1 parking par logement ou par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les logements excédant ce seuil.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés autant que possible afin de préserver le patrimoine arboré de la commune.

Toute construction nouvelle doit traiter au minimum 30% de l'unité foncière en espaces à dominante végétale, mais non bâtis. Cette règle ne s'applique pas aux transformations et adaptations de constructions existantes.

Dans les lotissements les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.



Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Les haies composées uniquement d'arbustes persistants de type thuyas, cyprès ou de lauriers, sont interdites.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Les espaces minéraux correspondent principalement aux cheminements piétons, aux accès aux garages ou aux aires de stationnement mais aussi aux terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : C'est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat.

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future. Son ouverture est subordonnée à une modification du PLU afin de définir les conditions d'équipements nécessaires à son urbanisation.

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

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sans objet

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Sans objet



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE :

La zone A est réservée aux constructions liées à l'exploitation agricole ainsi qu'aux équipements publics.

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

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé sous conditions dans l'article A2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées en zone A, toutes constructions et activités à condition qu'elles soient indispensables à l'activité agricole et pastorale :

- Les constructions et les extensions des exploitations agricoles ;
- Les constructions et les extensions des entrepôts liées aux exploitations agricoles ;
- L'extension des habitations existantes liées à l'exploitation agricole
 - Une seule fois
 - Dans la limite de 50m² sans pouvoir dépasser 180m² de surface de plancher totale (extensions et constructions existantes)
- L'extension des logements des salariés liés à l'exploitation agricole
 - Une seule fois
 - Dans la limite de 50m²
- La construction et l'extension des constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole et liées aux activités agricoles (servant de façon dominante à l'exploitation agricole ou ayant un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation) dans une limite de deux par exploitant pour une surface de plancher ne pouvant excéder 600m² ;
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres...) notamment ceux indiqués dans la carte informative des phénomènes torrentiels de mouvements de terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

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.

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

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière.

II – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe. Dans l'autre cas, le pétitionnaire doit justifier de sa ressource en eau.

II – Assainissement



Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Ce recul ne peut être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, excepté pour les équipements et installations liées à ces infrastructures. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

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

En limite des zones U et AU, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage divisé par deux ($D \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres. Les exploitations d'élevage devront respecter les distances minimales imposées par le Code de l'Urbanisme et au règlement sanitaire départemental.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives.



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

Sans objet

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel après terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur des constructions entre le point le plus haut et le point le plus bas, doit être au plus égale à celle des bâtiments limitrophes les plus élevés et en aucun cas ne devra excéder 12 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Ouvertures : les constructions implantées en contrebas de talus à forte pente en aval des voies ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par



rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que les opérations de déneigement ne provoquent des dégâts.

Façades : Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Ouvertures en façade et menuiserie : Les volets doivent être plus hauts que larges. Les balcons en surplomb du domaine public sont interdits.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les murs pleins supérieurs à 1m20 de hauteur sont interdits. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les grillages seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives composées d'espèces de plantes variées privilégiant les essences locales.

Toitures : La toiture en tôle ondulée est interdite, mais le bac acier est toléré. Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 40 %. Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture des bâtiments. Les toitures terrasses seront admises à condition d'être traitées en terrasses accessibles et ne pourront dépasser 25% de la surface totale de la toiture de la construction. Dans le cas de toitures en bacs aciers, seul les teintes suivantes sont acceptées :

- lauze réf. RAL 7006
- gris graphite réf. RAL 7022

Signalisation et publicité : toute signalisation et panneaux publicitaires sur mur, sur poteau, etc. sont régis par une réglementation municipale.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation, il est exigé le maintien du nombre de parkings existants.

Pour les constructions nouvelles il est exigé 5 places de stationnement par exploitation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables. Il peut notamment être tenu quitte de ses obligations, lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat, ainsi, les plantations existantes doivent être maintenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 8 emplacements.

Concernant les Espaces minéraux, ceux-ci sont principalement : les cheminements piétons, les accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi les terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ac

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : La zone Ac est réservée aux habitations et constructions liées à l'exploitation agricole ainsi qu'aux équipements publics.

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

ARTICLE Ac 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est admis sous conditions dans l'article Ac2.

ARTICLE Ac 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées en zone Ac, toutes constructions et activités à condition qu'elles soient indispensables à l'activité agricole et pastorale :

- Les constructions et les extensions des exploitations agricoles ;
- Les constructions et extensions des entrepôts liées aux exploitations agricoles ;
- La construction des habitations liées à l'exploitation agricole (logements des exploitants et des salariés) dans une limite de 180 m² de surface de plancher totale.
- L'extension des habitations existantes liées à l'exploitation agricole :
 - Une seule fois ;
 - dans une limite de 50m² sans pouvoir dépasser 180 m² de surface de plancher totale (extensions et constructions existantes) ;
- L'extension des logements des salariés liés à l'exploitation agricole :
 - Une seule fois ;
 - dans une limite de 50m² ;
- La construction et l'extension des constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole et liées à l'activité agricole (servant de façon dominante à l'exploitation agricole ou ayant un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation) dans une limite de deux par exploitant pour une surface de plancher totale ne pouvant excéder 200m².
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications



techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;

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

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres,...) notamment ceux indiqués dans la carte informative des Phénomènes Torrentiels et Mouvements de terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ac 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

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.

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

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière.

II – Voirie

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ac 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable



Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe. Dans l'autre cas, le pétitionnaire doit justifier de sa ressource en eau.

II – Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE Ac 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Ce recul ne peut être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, excepté pour les équipements et installations liées à ces infrastructures. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

ARTICLE Ac 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite des zones U et AU, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage divisé par deux ($D \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres. Les exploitations d'élevage devront respecter les distances minimales imposées par le Code de l'Urbanisme et au règlement sanitaire départemental.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives.



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

Sans objet

ARTICLE Ac 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ac 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel après terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur des constructions entre le point le plus haut et le point le plus bas, doit être au plus égale à celle des bâtiments limitrophes les plus élevés et en aucun cas ne devra excéder 12 mètres.

ARTICLE Ac 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.



Ouvertures : les constructions implantées en contrebas de talus à forte pente en aval des voies ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que les opérations de déneigement ne provoquent des dégâts.

Façades : Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Ouvertures en façade et menuiserie : Les volets doivent être plus hauts que larges. Les balcons en surplomb du domaine public sont interdits.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les murs pleins supérieurs à 1m20 de hauteur sont interdits. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les grillages seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives composées d'espèces de plantes variées privilégiant les essences locales.

Toitures : La toiture en tôle ondulée est interdite, mais le bac acier est toléré. Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 40 %. Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture des bâtiments. Les toitures terrasses seront admises à condition d'être traitées en terrasses accessibles et ne pourront dépasser 25% de la surface totale de la toiture de la construction. Dans le cas de toitures en bacs aciers, seul les teintes suivantes sont acceptées :

- lauze réf. RAL 7006
- gris graphite réf. RAL 7022

Signalisation et publicité : toute signalisation et panneaux publicitaires sur mur, sur poteau, etc. sont régis par une réglementation municipale.

ARTICLE Ac 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation, il est exigé le maintien du nombre de parkings existants.

Pour les constructions nouvelles il est exigé 5 places de stationnement par exploitation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables. Il peut notamment être tenu quitte de ses obligations, lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

ARTICLE Ac 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat, ainsi, les plantations existantes doivent être maintenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 8 emplacements.

Concernant les Espaces minéraux, ceux-ci sont principalement : les cheminements piétons, les accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi les terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone réservée aux constructions isolées existantes et aux services publics ou d'intérêts collectifs. Il est autorisé une extension limitée des habitations existantes et l'implantation des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

ARTICLE Ah 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé sous conditions dans l'article Ah2.

ARTICLE Ah 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

En zone Ah, sont admis sous conditions :

- L'extension des habitations
 - qu'une seule fois
 - dans une limite de 50m² sans pouvoir dépasser 180 m² de surface de plancher totale (extensions et constructions existantes) ;
- L'extension des constructions (sauf habitations)
 - qu'une seule fois
 - dans une limite de 250 m² de Surface de plancher au total.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres..) notamment ceux indiqués dans la carte informative des Phénomènes Torrentiels et Mouvements de terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL



ARTICLE Ah 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

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.

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

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plateforme routière.

II – Voirie

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ah 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe. Dans l'autre cas, le pétitionnaire doit justifier de sa ressource en eau.

II – Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution



Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE Ah 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

En l'absence de toute marge de recul portée sur les documents graphiques annexés au PLU, les constructions seront implantées à une distance minimum de 4.00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées sauf si les constructions existantes sont implantées différemment auquel cas l'extension s'alignera sur la façade existante (décrochement de façade interdit).

ARTICLE Ah 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE Ah 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ah 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;



- Le terrain naturel après terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur des constructions entre le point le plus haut et le point le plus bas, doit être au plus égale à celle des bâtiments voisins les plus élevés.

ARTICLE Ah 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Architecture : L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples ; elles devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement paysager, naturel ou patrimonial environnant et devront être compatibles avec la typologie des bâtisses isolées.

Rapport vide/plein : Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, des baies vitrées peuvent être autorisées dans le cas de projet architectural particulièrement étudié et sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Ouvertures : les constructions implantées en contrebas de talus à forte pente en aval des voies ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que les opérations de déneigement ne provoquent des dégâts.

Toitures : la tôle ondulée et la tôle en bac acier sont interdites. Toitures à 4 pentes interdites pour les maisons mitoyennes. Les panneaux solaires sont autorisés. La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage. Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 40 %.

Matériaux et façades : Les nouvelles constructions devront se caractériser par une façade de teinte claire ou par une façade d'aspect pierre apparente jointoyée.



Ouvertures en façade et menuiserie : Les volets doivent être plus hauts que larges. Les balcons en surplomb du domaine public sont interdits.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les murs pleins supérieurs à 1m20 de hauteur sont interdits. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les grillages seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives composées d'espèces de plantes variées privilégiant les essences locales.

Signalisation et publicité : toute signalisation et panneaux publicitaires sur mur, sur poteau, etc. sont rigoureusement interdits, sauf les enseignes commerciales.

ARTICLE Ah 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Pour les opérations de réhabilitation et les opérations bénéficiant des dispositions pour l'amélioration architecturale avec création de surface de plancher, il est exigé le maintien du nombre de parkings existants.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables. Il peut notamment être tenu quitte de ses obligations, lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ah 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques prescrites à l'article 6 doivent être aménagés et entretenus.



Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Les espaces minéraux :

Ceux-ci correspondent principalement aux cheminements piétons, aux accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi aux terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation (exceptées les constructions destinées aux ouvrages publics ou d'intérêt collectif) en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

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

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone N :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts (hangars et containers).
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

En zone N, sont admis sous conditions :

- Le développement des bâtiments pastoraux ;
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications



techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique des constructions isolées sans changement de destination.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, c'est-à-dire désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Toute construction doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

II – Voirie

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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



Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Ce recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques annexés au PLU, elle se substitue au retrait défini à l'alinéa précédent.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite des zones U et AU, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage divisé par deux ($D \geq H/2 \geq 4$ m) avec un minimum de 4 mètres.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives. Celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel après terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur des constructions entre le point le plus haut et le point le plus bas, doit être au plus égale à celle des bâtiments limitrophes les plus élevés et en aucun cas ne devra excéder 10 mètres.



ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Ouvertures : les constructions implantées en contrebas de talus à forte pente en aval des voies ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que les opérations de déneigement ne provoquent des dégâts.

Façades : Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et les perspectives environnantes.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les murs pleins supérieurs à 1m20 de hauteur sont interdits. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les grillages seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives composées d'espèces de plantes variées privilégiant les essences locales.

Toitures : La toiture en tôle ondulée et en bac acier est interdite. Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 40 %.

Signalisation et publicité : toute signalisation et panneaux publicitaires sur mur, sur poteau, etc. sont régis par une réglementation municipale.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Pour les aires naturelles, les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des essences locales.



Les installations et travaux divers doivent être enterrés ou masqués par des « écrans végétaux » plantés d'essences locales.

Les structures existantes des chemins, fossés, talus, clapiers et terrasses naturelles seront entretenus afin de préserver ce patrimoine local qui a une fonction économique, écologique et une valeur paysagère.

Concernant les espaces minéraux, les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



TITRE 6

BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME



Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lettret
03.0. REGLEMENT

2024



Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lettret
03.0. REGLEMENT

2024

NUMERO	PARCELLES	PHOTOS	PRESCRIPTIONS
V1	OA205		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.
V2	OA 198		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.
V3	OA 191		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.



Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lettret
03.0. REGLEMENT

2024

V4	OA 265		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.
V5	OA 304		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.
V6	OA316		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.



Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lettret
03.0. REGLEMENT

2024

V7	OB54		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.
V8	OB193		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.



Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lettret
03.0. REGLEMENT

2024

V9	OB312		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.
V10	OB196		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.
V11	OB44		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.



Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lettret
03.0. REGLEMENT

2024

V12	OB175		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.
V13	OB102		Réhabilitation à l'identique avec une façade claire traitée à la chaux, une toiture en tuile canal grand galbe ou romaine. Création de génoise facultative. Les volets et portes seront en bois de pays.