DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

BOSSEY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préfecture de la Haute-Savoie

26 JUIL. 2005

Article 3 - loi 82-213
du 2 mars 1982

REGLEMENT

Territoires
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement
Lastrolabe
Parc Nord Annecy
74370 Metz Tessy
Tel. 04 50 10 32 76
Fax 04 50 10 32 77
agence@territoires-urba.com

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 12 juillet 2005

approuvant le PLU de BOSSEY.

Mairie de BOSSEY 74160 (Hte-Savoie)

Le Maire,
Jean-Luc PECORINI

PIECE N°5

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Article liminaire

➔ **La zone U** recouvre les parties de la commune considérées comme espaces urbanisés et globalement suffisamment équipés en matière de desserte des constructions.

➔ Au sein de la zone U sont identifiés plusieurs secteurs au sein desquels des dispositions réglementaires particulières sont introduites afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Il s'agit :

- D'un secteur Uv couvrant le chef-lieu et le hameau de Laidefeur, dont l'objectif est de renforcer leur structure et leur animation, par le développement d'un habitat mixte (en mode et typologie) et plus dense, de services de proximité, d'équipements publics (notamment éducatifs et socio-culturels...) et de l'armature des espaces publiques.

- D'un secteur Up du coteau à dominante d'habitat pavillonnaire de Bossey, dont l'objectif est de maintenir son homogénéité, de gérer le bâti existant, de permettre d'achever ses faibles possibilités de développement en améliorant leur intégration dans le site.

- D'un secteur Ur dont l'objectif spécifique est la gestion et le fonctionnement du domaine autoroutier.

- D'un secteur Uf dont l'objectif spécifique est la gestion et le fonctionnement du domaine ferroviaire.

➔ Enfin, au sein de la zone U, sont identifiés **au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme des secteurs qui recouvrent l'essentiel des ensembles bâtis traditionnels d'origine rurale du village et du hameau de Laidefeur et les constructions traditionnelles isolées ou présentant un intérêt par rapport à l'histoire de l'évolution du cadre bâti de Bossey**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

A ce titre des règles particulières sont définies dans ces secteurs qui ont pour objectif d'en préserver le caractère traditionnel rural ou patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage d'habitat ou de certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis traditionnels ou ces constructions isolées identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, **sont également soumis au permis de démolir** en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : En vertu du principe général de mixité[5], toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières.

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités.
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- les garages collectifs non liés à une occupation du sol existante ou à un projet de construction.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.

Dans les secteurs Up :

- les activités commerciales et artisanales.

Dans les secteurs Ur et Uf:

- toutes occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- En vertu de l'article L 422.2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1er alinéa de l'article L 422.1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

---

[5] *Article L 121.1.2° du Code de l'urbanisme.*

- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les prescriptions qui les concernent sont définies principalement aux articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 11 du règlement.

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

- Les activités commerciales ou artisanales qui ont vocation de prestations de service de proximité, et celles qui, par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- La gestion et l'extension des activités artisanales existantes dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou futures dans la mesure ou elles sont assimilables aux occupations du sol énumérées ci-après : abri à voiture, garage, abri de jardin, bûcher, petite serre d'agrément, installations techniques et sanitaires des piscines).

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :

    - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
    - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article U 11-4.

<u>Dans le secteur Ur uniquement :</u>

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du domaine autoroutier.

<u>Dans le secteur Uf uniquement :</u>

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du domaine ferroviaire.

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite** et **motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les accès sur les routes nationales et départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme. Toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.7 du C.U., la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur minimum.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Une plate-forme inférieure, jusqu'à 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.
Dans le secteur d'assainissement non collectif tel que délimité par le zonage d'assainissement de la commune (chemin des Landes), l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements devront s'inscrirent dans un dispositif global visant à limiter au maximum l'augmentation des débits de pointes des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

Un pré traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieures à 1 ha).

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

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

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

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

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.
Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

4.5 - Ordures ménagères :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Article U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Dans le secteur Up uniquement :

- Afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti du secteur, toute demande de permis de construire devra porter sur une surface de terrain minimum de 1000 m².

- En cas de parcelle cernée de toutes parts par du foncier bâti, une superficie inférieure pourra être admise sans toutefois être inférieure à 800 m² minimum.

- Les règles ci-dessus ne concernent pas la légère extension des constructions existantes.

Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.0 - Généralités :

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

6.1 - Règles générales :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m en zone **U,**

Dans les secteurs Uv :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 3 m ou être implantées en limite.

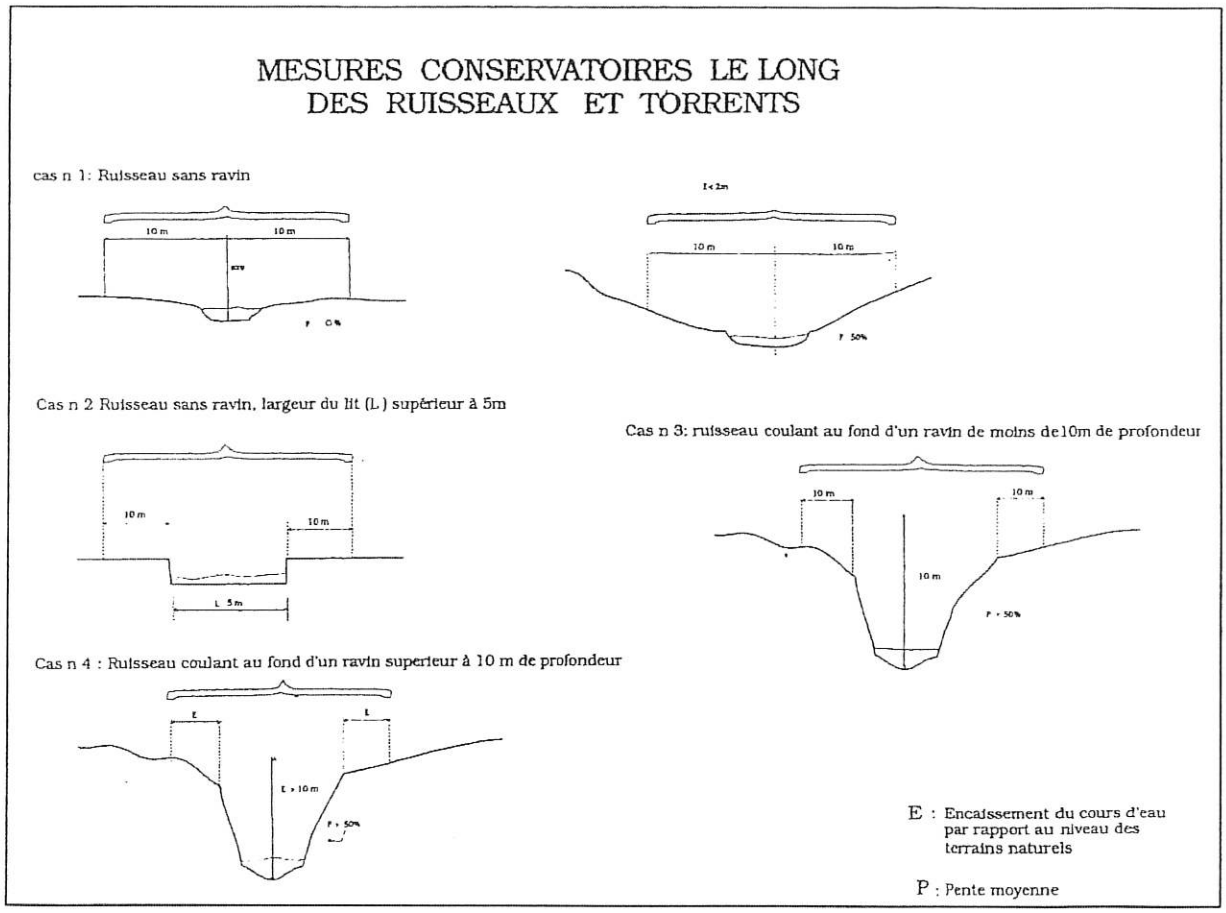
Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions peuvent être implantées en limite de l'alignement existant ou futur.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie du chef-lieu de Bossey ou du hameau de Laidefeur.

Cas particulier :

Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.



Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

La disposition qui précède ne s'applique pas en cas d'implantation en limite de propriété.

7.1 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 4 m en zone **U,**

Les constructions annexes non accolées à une construction principale et énumérées à l'article 2 ci-avant, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées en limite de propriété, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans les secteurs Uv :

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 3 m,

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

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

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

En outre, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article U9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.
Cette disposition ne concerne pas les annexes fonctionnelles des constructions.

Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux tous les un mètre rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- 9 m en zone **U,**

ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

Dans les secteurs Uv :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 13 m.

Dans les secteurs Ur et Uf:

La hauteur n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Compte tenu des caractéristiques du bâti existant, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 13 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

Article U11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Rappel : toute modification de l'aspect d'une construction existante doit faire l'objet, et ceci selon l'importance et la portée de la modification, soit d'un permis de construire, soit d'une déclaration de travaux en vertu de l'article L 422- 2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11.2 - Façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles ou patrimoniales existantes :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction,

l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur,

la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,

les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture,

les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,

les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...),

les volets à battants seront à panneaux ou persiennes, peints dans des teintes préconisées ci avant. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée,

les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment d'origine,

l'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

11.3 - Toitures :

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte brun-rouge ou ardoise; l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture.

Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières.
Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

La pente des toitures doit être supérieure à 40 %.
Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Les matériaux de couverture doivent être en ardoise ou en tuiles et de teinte brun-rouge ou ardoise ; l'emploi du zinc patiné, cuivre, peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 1 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture.
Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 60X80 et peuvent être regroupées en verrières.
Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

La pente des toitures doit être supérieure à 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

11.4 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, et en application de l'article L 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un système à claire-voie ne devant pas dépasser 1,40 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.

Toutefois, aux abords des carrefours et sur un linéaire de 30 m depuis l'angle de la parcelle concernée au droit de ces derniers, les clôtures et/ou les haies ne doivent pas dépasser 1m de hauteur.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée : dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

11-5 - Antennes :

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles du domaine public.

Article U12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.0 - Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Toute opération d'habitat collectif devra posséder un local spécifique pour le stationnement des deux roues.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement dont 1 couverte.
- 1,5 places par logement dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

En outre il sera exigé :

- pour toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements,
- pour tout lotissement d'habitat individuel ou groupé, 1 place de stationnement visiteur pour 4 lots,

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces :

- 1 place par tranche de 25 m² de S.H.O.N.
- 1 place par tranche de 25 m² de S.H.O.N de surface de vente pour les commerces.

12.1 - Modalités d'application :

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;

- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

Article U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais, pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.
Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- sur la totalité des espaces libres non affectés, aménagé en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (de calibre minimum de 14 ou 16 cm de périmètre) par 100 m² de surface libre.
- les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie par tranche de 4 places de stationnement.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Compte-tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façades de la construction et le domaine public dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.0 - Généralités :

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- 0,30 en zone **U**, et au sein de la zone U, 0,50 pour les structures hôtelières.

Dans les secteurs Uv :

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 0,50.

Dans les secteurs Up:

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 0,20.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux cas suivants :
- travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination),
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme,
- dans les secteurs Ur et Uf,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.