



Plan Local d'Urbanisme Règlement

Arrêté le 17 Juin 2017

Approuvé le 7 Avril 2018



SOMMAIRE

1. Titre 1 - Dispositions générales	1
2. Titre 2 – Règlement des zones urbaines.....	6
2.1. Zones UA	6
2.1.1. Affectation des zones et destination des constructions	6
2.1.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....	7
2.1.3. Equipements et réseaux.....	11
2.2. Zones UB	12
2.2.1. Affectation des zones et destination des constructions	12
2.2.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....	13
2.2.3. Equipements et réseaux.....	17
2.3. Zones UV	18
2.3.1. Affectation des zones et destination des constructions	18
2.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....	18
2.3.3. Equipements et réseaux.....	19
2.4. Zones UF.....	20
2.4.1. Affectation des zones et destination des constructions	20
2.4.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....	20
2.4.3. Equipements et réseaux.....	22
2.5. Zone AU	24
2.5.1. Affectation des zones et destination des constructions	24
2.5.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....	25
2.5.3. Equipements et réseaux.....	29
2.6. Zone A.....	30
2.6.1. Affectation des zones et destination des constructions	30
2.6.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....	31
2.6.3. Equipements et réseaux.....	34
2.7. Zone N.....	35
2.7.1. Affectation des zones et destination des constructions	35
2.7.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....	36
2.7.3. Equipements et réseaux.....	39
ANNEXE - Lexique du règlement.....	40

1. Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial et fondement du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA BRIGUE telle que délimité sur les documents graphiques.

La commune de la Brigue a délibéré le 17/06/2017 afin d'adopter pour le présent règlement l'application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme modifié par décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, conformément à l'article 12-VI de ce décret.

Article 2 – La loi Montagne, la Directive Territoriale d'Aménagement et les servitudes d'utilité publique

La commune de la Brigue est située en zone de montagne ; la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et la protection de la montagne lui est applicable.

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par Décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 lui est également applicable, en application de l'article L172-2 du Code de l'Urbanisme.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publiques sont annexés au dossier de PLU.

Article 3 – Zones de risques et de nuisances

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain, d'inondations et d'avalanches (PPRN) de la commune de la Brigue a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 mai 2012. Il est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU.

Le document graphique du PLU identifie les zones rouges du PPR inondations et du PPR mouvements de terrain sur les documents graphiques du PLU ; leur report est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des différentes zones du PPRN, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRN. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

L'ensemble du territoire de La Brigue est classé en zone 4 au titre du risque sismique, par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une zone de « Sismicité moyenne ».

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ainsi que l'arrêté du 4 octobre 2010 modifié relatif à la prévention des risques accidentels au sein des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article 3 – Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation des sols

S'ajoutent en outre aux règles édictées par le présent règlement :

- Les servitudes d'utilité publiques, reportées en annexe de ce règlement
- Les règles de raccordement aux réseaux
- Le droit de préemption urbain

Les servitudes d'utilité publiques :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- Aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- Au règlement sanitaire départemental ;
- Aux règlements :
 - Du service public d'assainissement collectif ;
 - Du service public d'assainissement non collectif ;
 - Du service public de l'eau.
- Aux dispositions de **l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :
« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Périmètres de préemption :

Le droit de préemption urbain est institué au profit de la commune sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal. Les règles applicables sont celles issues des articles L 210-1 à L216-1 du Code de l'Urbanisme.

La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Provence-Alpes-Côte d'Azur dispose d'un droit de préemption sur les terrains et constructions à vocation agricole (décret du 6 avril 2013 pris en application des articles L143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime).

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'urbanisme) figurent dans le dossier en annexe et sur le document graphique. Ils concernent :

- Équipement public ou d'intérêt général ;
- Espace vert ou terrain de sport public ;
- Voirie et aires de stationnement.

Article 4 – Les différentes zones du plan local d'urbanisme

Au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières (dites zones N)**, regroupant des secteurs équipés ou non, à protéger soit en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels,
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Chacune de ses catégories est subdivisée en secteurs présentant des particularités nécessitant des adaptations du règlement :

Zones Secteurs	Nom complet	Caractéristique de la zone
U	Zone urbanisée	Les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions
UA	Zone Urbaine Ancienne	Correspond au bâti ancien dense des villages
UAa	Zone Urbaine	

	Ancienne centre chef-lieu	
UAap	Zone Urbaine ancienne centre chef-lieu à préserver	Secteurs du centre du village présentant une sensibilité patrimoniale particulière en raison de la proximité des monuments historiques classés
UAb	Zone Urbaine Ancienne Morignole	
UB	Zone Urbaine dense discontinue	Zones d'habitat collectif ou individuel en périphérie des villages ou dans les hameaux
UBz	Zone Urbaine dense discontinue d'activité	
UF	Zone Urbaine Ferroviaire	Correspond à l'emprise de la ligne SNCF et des installations attenantes
UV	Zone Urbaine Verte	Secteur correspondant aux jardins familiaux du chef-lieu de la Brigue
AU	Zone à Urbaniser	Secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans l'Orientation d'aménagement et de programmation.
AUz	Zone à Urbaniser d'activité	
A	Zone Agricole	Secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles
Ap	Zone Agricole protégée	Zone agricole où les constructions sont limitées pour des motifs paysagers
N	Zone Naturelle	Secteurs naturel ou forestier, équipés ou non, de nature très variée
NL	Zone Naturelle de Loisirs	Zone à caractère naturel destiné à accueillir des activités sportives et de loisirs
Np	Zone Naturelle protégée	Secteurs naturel équipés ou non, de nature très variée, à protéger.

Chacune des zones ou secteurs peut en outre comporter un sous-secteur indicé « r » qui indique qu'il est en zone rouge du PPR inondation ou du PPR mouvements de terrains.

Article 5 – Ensembles végétaux arborés ou bâtis à protéger

Plantation sur domaine public :

Les plantations sur le domaine public doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre la conservation des plantations sur le domaine public ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- De poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- De compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble :

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Secteurs ou éléments bâtis à préserver :

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p » doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Des règles particulières peuvent être imposées pour garantir que toute extension ou construction nouvelle soit implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Article 6 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble des zones, sauf dispositions contraires dans le règlement de la zone, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Article 7 – Mixité sociale

Sauf disposition contraire dans le règlement de la zone, les opérations comportant au minimum un immeuble collectif d'au moins 12 logements devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

2. Titre 2 – Règlement des zones urbaines

2.1. Zones UA

2.1.1. Affectation des zones et destination des constructions

Les zones Urbaines Anciennes (zones UA) correspondent aux secteurs les plus anciens et les plus denses de la commune, situés au centre-bourg de la commune de Brigue et au village de Morignole.

Tous les secteurs du PLU sont susceptibles d'être exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Les prescriptions d'urbanisme du PPRN doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU)

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, travaux, ouvrages ou installations à usage :

- D'habitation ;
- De commerces et activités de services ;
- D'équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Article 1.1 Usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites

- Les destinations et installation interdites sont, sauf cas prévus dans l'article 1.2 :
 - Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles ou forestières ;
 - Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières

- Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones UA, les occupations et utilisations suivantes :
 - Les constructions à usage commercial ne devront pas dépasser 200 m² de surface de plancher, afin de préserver le commerce de détail et de proximité (art. L151-16 du Code de l'Urbanisme).
 - Les constructions à usage artisanal sauf entrepôt, sous condition d'être compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et d'une bonne intégration au bâti existant.
 - L'aménagement des constructions à usage agricole existantes, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et d'une bonne intégration au bâti existant.

Article 1.3 Changements de destination interdits

Les changements de destinations des commerces et activités de service en habitation sont interdits.

2.1.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- **Alignement :**

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

- **Alignement par rapport aux voies :** En l'absence d'indication sur le plan, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles :** la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
- **Emprise au sol**

Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection : - les débords de toit, - les balcons dans la limite de 1 m, - le sous-sol de la construction, - les annexes dans la limite de 10 m² - les piscines, - les locaux poubelles.

L'emprise au sol ne peut excéder 75% de la surface de la parcelle.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et dépassant l'emprise au sol autorisée, l'aménagement dans le volume existant est néanmoins autorisé.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Hauteur des constructions**

Par dérogation à la règle générale, la hauteur des constructions mitoyennes ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin le plus élevé augmentée de 0,50 m, et ne pourra pas être inférieure à la hauteur du bâtiment voisin le moins élevé diminuée de 0,50 m.

Pour les autres constructions, la règle générale s'applique.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics, ni aux travaux sur les constructions existantes respectant le volume initial.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol au strict nécessaire pour l'implantation de la construction.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments existants :

- Les éléments traditionnels tels que les contreforts, les corniches, les voutes, les arcades, les linteaux devront être conservés.
- Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments. La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que : - la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine - la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette.

Les constructions neuves et existantes :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.
Façades : les façades doivent être recouvertes d'un enduit à la chaux naturelle, puis d'un badigeon à la chaux pour application d'une teinte. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ; souligner éventuellement le rythme des façades.

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles (plus haute que large, exceptionnellement carrées). Les menuiseries présenteront un aspect bois dans les zones UAa et UAb et être strictement en bois dans la zone UAap. L'emploi de menuiseries blanches est proscrit. Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barres ni écharpes pour les annexes. Pour chaque bâtiment, l'ensemble des menuiseries doivent être harmonisées dans la même teinte, sauf lorsqu'il s'agit de la porte d'entrée et que cela montre un intérêt patrimonial.

Dans le secteur UAap, les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits lissés ou frotassés seront admis. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits ; l'emploi de ciment est proscrit.

Toutes les menuiseries extérieures (volets, huisseries, sous-faces des débords de toiture...) seront en bois et devront être obligatoirement peintes dans la même teinte, comme de tradition en pays brigasque.

- **Matériaux** : les matériaux traditionnels sont à privilégier, l'emploi à nu de matériaux n'est pas autorisé. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée. **Dans la zone UAa**, les lauzes devront être utilisées pour les toitures. Elles seront en lauzes de schiste. **Dans le secteur UAap**, l'emploi de lauzes de schiste est obligatoire. **Dans la zone UAb**, les toitures pourront également être en bac acier de couleur homogène avec celle des toitures existantes.
- **Toitures** : les toitures à un pan sont interdites, des dépassés de toiture d'au moins 0,60m sont obligatoires. Les pentes de toit devront varier entre 28 et 50%. Les ouvertures en toiture sont interdites, à l'exception de tabatières de dimension de 0,6 x 0,8 m. Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux sur les constructions existantes, lorsque la toiture existante est simplement remise en état et conservée.
- **Saillies** : toute saillie autre que le débord de toiture est interdite, à l'exception des balcons en étage sur une profondeur maximale de 1 m.
Dans le secteur UAap, les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise. Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m. Dans ce cas, ce parement devra être parfaitement appareillé, sans joint et constitué de pierres de pays.
- **Superstructures** : toute superstructure au-delà du plan de la toiture est interdite, à l'exception des souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation. Des arrête-neige en bandeaux de mélèze seront posés perpendiculairement à la pente du toit.
- **Panneaux solaires et photovoltaïque** : ils sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture de la toiture et être d'un seul tenant sur le ou les versants du toit, **sauf dans le secteur UAap** où ils sont interdits.
- **Climatiseurs** et autres systèmes présentant un dispositif externe à la construction : ces dispositifs doivent être installés en retrait par rapport à la voie, ne pas être visibles depuis l'espace public, ne pas occasionner une gêne visuelle ou sonore pour le voisinage. Dans la zone UAap et UAa ils doivent être installés dans un coffret dont la couleur doit se fondre dans les matériaux environnants.
- **Antennes et paraboles** : Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et être intégrés aux matériaux environnant à l'aide d'une peinture adaptée.
- **Réseaux divers** : Les câbles électricité et télécommunications devront être posés soit en souterrain soit sous avant toit. Les embranchements seront, dans la mesure du possible encastrés sous gaines dans la maçonnerie. Les coffrets doivent être encastrés dans la maçonnerie et le plus discret possible.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dispositions générales :

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
 - De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - De la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

- Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.
- Les matériaux de construction, de revêtement et le style de réalisation doit respecter le caractère général du lieu et présenter une unité.
- Le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, statues...) doit être préservé.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.
- Les clôtures en bordure de voies : Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate. Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées :
 - Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m.
 - Soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
- Lorsque, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Plantations :

Les arbres existants doivent être préservés, ou à défaut être remplacé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places de stationnement.

Nouvelles opérations immobilières :

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Article 2.4 : Stationnement

Non réglementé.

2.1.3. Equipements et réseaux

Article 3.1 Dessertes par les voies publiques ou privées**Dispositions générales :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit avoir un nombre limité d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et ne doivent pas aggraver les servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs.

- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Notamment, en vue de limiter les débits à évacuer et de permettre leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute installation nouvelle ou réfection de réseau sera réalisée en souterrain.

2.2. Zones UB

2.2.1. Affectation des zones et destination des constructions

Les zones Urbanisées Denses et Discontinues (zones UB) sont des zones urbaines mixtes, dont le tissu urbain est discontinu. Ces zones constituent le développement de la zone historique de La Brigue et de ce fait l'entourent par l'est et l'ouest.

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et indicés à ce titre « r ». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Les prescriptions d'urbanisme du PPRN doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU)

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, travaux, ouvrages ou installations à usage :

- D'habitation
- De commerce et activités de service
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone UBz fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui complète le présent règlement.

Article 1.1 Usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites

- Les destinations et installation interdites sont, sauf cas prévus dans l'article 1.2 :
 - Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles ou forestières ;
 - Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières

- Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones UB, les occupations et utilisations suivantes :
 - Les constructions à usage commercial ne devront pas dépasser 400 m2 de surface de plancher, afin de préserver le commerce de détail et de proximité (art. L151-16 du Code de l'Urbanisme).
 - Les constructions à usage artisanal y compris entrepôt, sous condition d'être compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et d'une bonne intégration au bâti existant.

- L'aménagement des constructions à usage agricole existantes, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et d'une bonne intégration au bâti existant.
- Sont soumises à condition, dans le secteur UBz, les occupations et utilisations suivantes :
 - Les industries, entrepôts et bureaux sont autorisés dans le secteur UBz sous condition d'être compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et d'une bonne intégration au bâti existant.

Article 1.3 Changements de destination interdits

Les changements de destinations des commerces et activités de service en habitation sont interdits, sauf dans le secteur UBz.

2.2.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- **Alignement :**

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation doit être réalisée à minima à 3 m des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 6 m pour les routes départementales.

Toutefois, les constructions annexes aux habitations pourront s'implanter :

- en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres à l'alignement des voies et emprises publiques si elles surplombent les voies,
- à l'alignement des voies si elles sont situées en contrebas.

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

- **Emprise au sol :**

Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection : - les débords de toit, - les balcons dans la limite de 1 m, - le sous-sol de la construction, - les annexes dans la limite de 10 m² - les piscines, - les locaux poubelles.

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface de la parcelle, et doit être maintenu au moins 25% de la surface en pleine terre.

Pour les bâtiments existants dépassant l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du PLU, l'aménagement dans le volume existant est néanmoins autorisé.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Hauteur des constructions :**

En zone UBz : par dérogation aux règles générales, la hauteur des bâtiments est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol au strict nécessaire pour l'implantation de la construction.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments existants :

- Les éléments traditionnels tels que les contreforts, les corniches, les voutes, les arcades, les linteaux devront être conservés.
- Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments. La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que: - la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine - la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette.

Les constructions neuves et existantes :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- **Matériaux :** les matériaux traditionnels sont à privilégier, l'emploi à nu de matériaux n'est pas autorisé. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ; souligner éventuellement le rythme des façades.

- **Toitures :** les toitures à un pan sont interdites, des dépassés de toiture d'au moins 0,60m sont obligatoires. Les pentes de toit devront varier entre 28 et 50%. Exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- **Autres installations :**
Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de structure surajouté.
Pour le bâti ancien, ces équipements, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.
Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
Sont interdits les climatiseurs posés en façades donnant sur une voie publique.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dispositions générales :

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
 - De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée;
 - De la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.
Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.
- Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.
- Les matériaux de construction, de revêtement et le style de réalisation doit respecter le caractère général du lieu et présenter une unité.
- Le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, statues...) doit être préservé.

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.
- Les clôtures en bordure de voies : Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate. Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées :
 - Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m.
 - Soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
- Dans **les espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Nouvelles opérations immobilières :

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Article 2.4 Stationnement

- Les besoins en matière de stationnement doivent être déterminés en fonction de la nature et des besoins de la construction.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu au moins une place pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement. Conformément au code de l'urbanisme, ces dispositions sont modulées pour certaines constructions :
 - Logements locatifs aidés : une place par logement quelle que soit la surface et 0,5 place si la construction est située à moins de 500 m de la gare desservie par le train ;
 - Autres logements : une place par logement quelle que soit la surface si la construction est située à moins de 500 m de la gare desservie par le train.
- Pour les autres constructions :
 - une place par chambre pour les hôtels,
 - deux places par classe pour les établissements scolaires,
 - une place pour 4 personnes accueillies dans les autres établissements recevant du public,
 - pour les autres constructions : une place pour 50 m² de surface de plancher.

Il sera en outre prévu des emplacements pour les deux roues en fonction des besoins de l'opération à réaliser.

- Dans le secteur UBz, pour les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt, au minima 1 emplacement doit être aménagé pour 100 m² de surface de plancher. Il sera prévu en outre les emprises nécessaires pour la circulation et le stationnement des camions de livraisons et engins nécessaires à l'activité.

2.2.3. Equipements et réseaux

Article 3.1 Dessertes par les voies publiques ou privées

Dispositions générales :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit avoir un nombre limité d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et ne doivent pas aggraver les servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs.
- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Notamment, en vue de limiter les débits à évacuer et de permettre leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute installation nouvelle ou réfection de réseau sera réalisée en souterrain.

2.3. Zones UV

2.3.1. Affectation des zones et destination des constructions

Les zones Urbaines Vertes (zones UV) sont des zones regroupant des espaces dont la densité bâtie est faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère, la vocation récréative doit être préservée. Elles incluent des jardins potagers et des vergers en terrasse représentatif du patrimoine urbain de La Brigue.

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et indicés à ce titre « r ». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Les prescriptions d'urbanisme du PPRN doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU)

Article 1.1 Usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites

Toutes les destinations et installations sont interdites excepté les travaux d'accessibilité, d'hygiène et de sécurité, ainsi que les constructions d'intérêt collectif.

Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières

Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones UV, les occupations et utilisations suivantes :

- Constructions de stockage, style abri de jardin.
- Les nouvelles clôtures ne sont autorisées qu'en limite de voirie ou en limite de zone.

2.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- **Alignement :**

L'implantation doit être réalisée à une distance minimale de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 6 m par rapport aux routes départementales.

L'implantation doit être réalisée à minima à 1 m des limites séparatives.

- **Emprise au sol :**

Elle ne peut excéder 10% de la surface de la parcelle, sans pouvoir dépasser 3 m².

- **Hauteur des constructions** : par dérogation aux règles générales, la hauteur des bâtiments est limitée à 2 m à l'égout du toit.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Les matériaux de constructions** :
 - Pour les façades et le toit : du bois lasuré, de couleur foncée ou en Mélèze non lasuré qui grisera avec le temps.
 - Pour la porte et les menuiseries : en bois peint. La palette de couleur possible est disponible en mairie.
- **Toitures** : Le toit est composé de 2 pans avec 50% de pente. Les toits à un seul pan sont interdits.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Le caractère de la zone doit être préservé.

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,50 m. Les murets sont interdits.

Article 2.4 Stationnement

Les nouvelles aires de stationnement sont interdites sur la zone.

2.3.3. Equipements et réseaux

Article 3.1 Dessertes par les voies publiques ou privées

Les parcelles doivent être accessibles par une liaison piétonnière publique ou privée créée, restaurée ou conservée.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et ne doivent pas aggraver les servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être rejetées vers des caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante. Le débit de fuite à la parcelle pour les nouvelles constructions respectera le règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute installation nouvelle ou réfection de réseau sera réalisée en souterrain.

2.4. Zones UF

2.4.1. Affectation des zones et destination des constructions

Les zones Urbaines Ferroviaires (zones UF) sont des zones concernées par les constructions et installations du domaine public ferroviaire.

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et indicés à ce titre « r ». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Les prescriptions d'urbanisme du PPRN doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU)

Article 1.1 Usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites à l'exception de celles expressément autorisées à l'article 1.2 ci-dessous.

Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières

Sont autorisées et soumises à condition sur l'ensemble de la zone UF, les destinations et installations suivantes :

- Les constructions et les dépôts, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil, le confort et l'hébergement de la clientèle, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises ;
- Les constructions à vocation d'activités de fabrication ou d'activités de services aux entreprises à condition que soit justifié l'intérêt de leur embranchement ferroviaire ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec celui des installations ferroviaires.

Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les zones UF, la mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée.

2.4.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- **Alignement :**

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Les constructions doivent être construites avec un recul par rapport à l'alignement de la voie et de la limite séparative d'au moins 10m.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol à la stricte assise de la construction.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Toitures :

- Les toitures sont obligatoirement à 2 pans.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dispositions générales :

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
 - De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - De la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

- Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.
- Les matériaux de construction, de revêtement et le style de réalisation doit respecter le caractère général du lieu et présenter une unité.
- Le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, statues...) doit être préservé.

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.
- Les clôtures en bordure de voies : Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate. Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées :
 - Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre
 - Soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
- Dans **les espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Article 2.4 Stationnement

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré à l'intérieur du domaine ferroviaire (visiteurs, personnel, véhicules de livraison ou de service...).
- Un espace destiné aux deux roues doit être compris sur la parcelle et accessible à tous.

2.4.3. Equipements et réseaux

Article 3.1 Dessertes par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit avoir un nombre limité d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales :

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et ne doivent pas aggraver les servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être rejetées vers des caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante. Le débit de fuite à la parcelle pour les nouvelles constructions respectera le règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute installation nouvelle ou réfection de réseau sera réalisée en souterrain, à l'exception des câbles d'alimentation des locomotrices.

2.5. Zone AU

Les zones A Urbaniser (zones AU) sont des zones banalisées, situées en continuité du centre-bourg de la commune de Brigue à l'est et à l'entrée du village.

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et indicés à ce titre « r ». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Les prescriptions d'urbanisme du PPRN doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU)

Cette zone est destinée à accueillir :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à usage :
 - D'habitation
 - D'hébergement touristique et hôtelier
 - D'équipement collectif
 - De commerce et d'artisanat
 - De bureau et de services
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni aucun risque grave pour les personnes et les biens.

Les zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le présent règlement.

2.5.1. Affectation des zones et destination des constructions

Article 1.1 Usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites

- Les destinations et installation interdites sont, sauf cas prévus dans l'article 1.2 :
 - Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles ou forestières ;
 - Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières

- Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones AU, les occupations et utilisations suivantes :
 - Les constructions à usage commercial ne devront pas dépasser 400 m² de surface de plancher, afin de préserver le commerce de détail et de proximité (art. L151-16 du Code de l'Urbanisme).
 - Les constructions à usage artisanal, sous condition d'être compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et d'une bonne intégration au bâti existant.
 - L'aménagement des constructions à usage agricole existantes, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et d'une bonne intégration au bâti existant.

- Sont soumises à condition, dans le secteur AUz, les occupations et utilisations suivantes :
 - Les industries, entrepôts et bureaux ainsi que les exploitations à usage forestier sont autorisées dans le secteur AUz sous condition d'être compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et d'une bonne intégration au bâti existant.

2.5.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- **Alignement :**

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation doit être réalisée à minima à 3 m des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 6 m pour les routes départementales.

Toutefois, les constructions annexes aux habitations pourront s'implanter :

- en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres à l'alignement des voies et emprises publiques si elles surplombent les voies,
- à l'alignement des voies si elles sont situées en contrebas.

Ces dérogations ne sont pas applicables à l'implantation des annexes par rapport aux voies départementales.

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

- **Emprise au sol :**

Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection : - les débords de toit, - les balcons dans la limite de 1 m, - le sous-sol de la construction, - les annexes dans la limite de 10 m² - les piscines, - les locaux poubelles.

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface de la parcelle.

Pour les bâtiments existants dépassant l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du PLU, l'aménagement dans le volume existant est néanmoins autorisé.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol au strict nécessaire pour l'implantation de la construction.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments existants :

- Les éléments traditionnels tels que les contreforts, les corniches, les voutes, les arcades, les linteaux devront être conservés.
- Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments. La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que: - la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine - la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette.

Les constructions neuves et existantes :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Matériaux : les matériaux traditionnels sont à privilégier, l'emploi à nu de matériaux n'est pas autorisé. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ; souligner éventuellement le rythme des façades.
- Toitures : les toitures à un pan sont interdites, des dépassés de toiture d'au moins 0,60m sont obligatoires. Les pentes de toit devront varier entre 28 et 50%. Exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- Autres installations : Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de structure surajouté. Pour le bâti ancien, ces équipements, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
Sont interdits les climatiseurs posés en façades donnant sur une voie publique.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dispositions générales :

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
 - De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - De la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

- Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.
- Les matériaux de construction, de revêtement et le style de réalisation doit respecter le caractère général du lieu et présenter une unité.
- Le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, statues...) doit être préservé.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.
- Les clôtures en bordure de voies : Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate. Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées :
 - Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre
 - Soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

- Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
- Dans **les espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Nouvelles opérations immobilières :

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Article 2.4 Stationnement

- Les besoins en matière de stationnement doivent être déterminés en fonction de la nature et des besoins de la construction.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu au moins une place pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement. Conformément au code de l'urbanisme, ces dispositions sont modulées pour certaines constructions :
 - Logements locatifs aidés : une place par logement quelle que soit la surface et 0,5 place si la construction est située à moins de 500 m de la gare desservie par le train ;
 - Autres logements : une place par logement quelle que soit la surface si la construction est située à moins de 500 m de la gare desservie par le train.
- Pour les autres constructions :
 - une place par chambre pour les hôtels,
 - deux places par classe pour les établissements scolaires,
 - une place pour 4 personnes accueillies dans les autres établissements recevant du public,
 - pour les autres constructions : une place pour 50 m² de surface de plancher.Il sera en outre prévu des emplacements pour les deux roues en fonction des besoins de l'opération à réaliser.
- Dans le secteur UBz, pour les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt, au minima 1 emplacement doit être aménagé pour 100 m² de surface de plancher. Il sera prévu en outre les emprises nécessaires pour la circulation et le stationnement des camions de livraisons et engins nécessaires à l'activité.

2.5.3. Equipements et réseaux

Article 3.1 Dessertes par les voies publiques ou privées

Dispositions générales :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit avoir un nombre limité d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et ne doivent pas aggraver les servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs.
- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Notamment, en vue de limiter les débits à évacuer et de permettre leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute installation nouvelle ou réfection de réseau sera réalisée en souterrain.

2.6. Zone A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et participant au maintien des corridors écologiques. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole. Cette zone est uniquement destinée à accueillir les constructions à usage agricole, forestier ou pastoral.

La zone A comprend une zone Ap : Agricole protégée

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et indicés à ce titre « r ». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Les prescriptions d'urbanisme du PPRN doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU)

Cette zone ne peut qu'accueillir des destinations agricoles, forestières ou pastorales.

2.6.1. Affectation des zones et destination des constructions

Article 1.1 Usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites

- En zone A, toutes les destinations ou sous destinations sont interdites, exceptés :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; toutefois, en zone Ap, les serres tunnel sont interdites.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - Les extensions des constructions existantes tout en étant limitées à 10% de la surface du terrain

Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Un local d'habitation à usage exclusif de l'exploitant et de sa famille, s'il est démontré que le logement de l'exploitant sur place est indispensable à la bonne marche de l'exploitation.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes sont destinés à l'usage de l'exploitant et de sa famille et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (prévention des risques naturels, par exemple).
- Les installations ou les aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels, à l'accueil du public, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.

Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2.6.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Annexes, extensions et nouvelles constructions :

- **Alignement :**

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites des voies, et des emprises publiques. Cette distance est portée à 6 m pour les routes départementales.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Emprise au sol :**

Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection : - les débords de toit, - les balcons dans la limite de 1 m, - le sous-sol de la construction, - les annexes dans la limite de 10 m² - les piscines, - les locaux poubelles.

L'emprise au sol est limitée à 200 m² sauf pour les bergeries où la surface sera limitée à 1 m² par tête de bétail sans pouvoir dépasser 400 m² et 10 % de la surface de la parcelle. Pour les bâtiments d'habitation, cette limite est portée à 100 m².

Pour les bâtiments existants dépassant l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du PLU, l'aménagement dans le volume existant est néanmoins autorisé. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est limitée à 5 m à l'égout du toit.

Nouvelles constructions en zone Ap:

- Emprise au sol : Dans les zones Ap, pour des motifs de protection paysagère, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de l'emprise au sol de la parcelle concernée sans pouvoir dépasser 20 m².
- Hauteur des bâtiments : La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3m de hauteur à l'égout du toit.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol à la stricte assise de la construction.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Il est rappelé que la coupe ou le défrichement des éléments de paysage ainsi que la démolition ou la modification des éléments de patrimoine répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les bâtiments existants :

- Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments. La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que : - la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine - la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette.

Les constructions neuves et existantes :

- Matériaux : les matériaux traditionnels sont à privilégier, l'emploi à nu de matériaux n'est pas autorisé. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- Toitures : les toitures à un pan sont interdites, des dépassés de toiture d'au moins 0,60m sont obligatoires. Les pentes de toit devront varier entre 28 et 50%. Exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- Panneaux solaires et photovoltaïque : ils sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture de la toiture et être d'un seul tenant sur le ou les versants du toit.

Nouvelles constructions en zone Ap :

- Matériaux et couleurs :
 - Pour les façades et le toit : du bois lasuré, de couleur foncée ou en Mélèze non lasuré qui grisera avec le temps.
 - Pour la porte et les huisseries : en bois peint. La palette de couleur possible est disponible en mairie.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dispositions générales :

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
 - De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - De la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.
Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.
- Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.
- Les matériaux de construction, de revêtement et le style de réalisation doit respecter le caractère général du lieu et présenter une unité.
- Le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, statues...) doit être préservé.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.
- Les clôtures en bordure de voies : Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate. Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées :
 - Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre

- Soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
- Dans **les espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Article 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'installation à construire et doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2.6.3. Equipements et réseaux

Article 3.1 Dessertes par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit avoir un nombre limité d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères

Article 3.2 Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à une ressource privée conforme aux règlements en vigueur ;
- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement ou disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ;
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et ne doivent pas aggraver les servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs.
- A l'exception des constructions en secteur Ap, Les eaux pluviales provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être rejetées vers des caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante. Le débit de fuite à la parcelle pour les nouvelles constructions respectera le règlement d'assainissement en vigueur.
- En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Toute installation nouvelle ou réfection de réseau sera réalisée en souterrain.

2.7. Zone N

Les zones N désignent les zones naturelles, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue soit esthétique ou écologique en tant que corridor écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et indicés à ce titre « r ». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Les prescriptions d'urbanisme du PPRN doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU)

2.7.1. Affectation des zones et destination des constructions

Article 1.1 Usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites

- En zone N, toutes les constructions et installations sont interdites, exceptées,
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, forestière et pastorale ;
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En zone Np, toutes les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (prévention des risques naturels, par exemple).
- Les installations ou les aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels, à l'accueil du public, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages ;
- **Dans la zone NL**, peuvent en outre être autorisés à condition de préserver l'ambiance naturelle du site :
 - Les constructions, installations ou équipements à usage sportif ;
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

- Les locaux destinés à l'accueil du public ou à la maintenance des installations nécessaires aux activités autorisées sur la zone.
- **Dans la zone NP**, les extensions et annexes sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2.7.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Annexes, extensions et nouvelles constructions :

- **Alignement :**

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux limites des voies, des emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est recommandé que sur une même parcelle, les différentes constructions à usage agricole soient accolées.

- **Emprise au sol :**

Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection : - les débords de toit, - les balcons dans la limite de 1 m, - le sous-sol de la construction, - les annexes dans la limite de 10 m² - les piscines, - les locaux poubelles.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 10% de la surface de la parcelle sans pouvoir dépasser 400 m².

Pour les bâtiments existants dépassant l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du PLU, l'aménagement dans le volume existant est néanmoins autorisé. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux constructions d'intérêt collectif.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur des bâtiments est limitée à 5 m à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux sur les constructions existantes effectués dans le volume initial.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421- du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol à la stricte assise de la construction.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Il est rappelé que la coupe ou le défrichement des éléments de paysage ainsi que la démolition ou la modification des éléments de patrimoine répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les bâtiments existants :

- Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments. La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que :
 - La modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
 - La modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette.

Les constructions neuves et existantes :

- Matériaux : les matériaux traditionnels sont à privilégier, l'emploi à nu de matériaux n'est pas autorisé. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- Toitures : les toitures à un pan sont interdites, des dépassés de toiture d'au moins 0,60m sont obligatoires. Les pentes de toit devront varier entre 28 et 50%. Exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- Panneaux solaires et photovoltaïque : ils sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la couverture de la toiture et être d'un seul tenant sur le ou les versants du toit.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dispositions générales :

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
 - De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - De la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

- Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.
- Les matériaux de construction, de revêtement et le style de réalisation doit respecter le caractère général du lieu et présenter une unité.
- Le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, chapelles, statues...) doit être préservé.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.
- Les clôtures en bordure de voies : Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate. **Sauf dans le secteur NL**, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées :
 - Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre
 - Soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
- Dans **les espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Article 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'installation à construire et doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2.7.3. Equipements et réseaux

Article 3.1 Dessertes par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit avoir un nombre limité d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères

Article 3.2 Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à une ressource privée conforme aux règlements en vigueur ;
- Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement ou disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ;
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et ne doivent pas aggraver les servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être rejetées vers des caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante. Le débit de fuite à la parcelle pour les nouvelles constructions respectera le règlement d'assainissement en vigueur.
- En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Toute installation nouvelle ou réfection de réseau sera réalisée en souterrain.

ANNEXE - Lexique du règlement

Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 2m à l'égout du toit et 10% de la superficie de la parcelle avec un maximum de 3 m² d'emprise au sol.

Même si les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 5 m² sont dispensés de permis de construire et de déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme en application de l'article L421-2 dudit Code, ils devront respecter strictement les dispositions réglementaires de la zone UV.

Toutefois, lorsqu'un abri de jardin est projeté dans le périmètre de co-visibilité d'un monument historique inscrit ou classé, il doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément aux articles L.621-32 et R621-96 du Code du Patrimoine.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

A ne pas confondre avec la voie d'accès : Qui est la voie de desserte publique ou privé qui permet à un véhicule motorisé, un piéton, un cycle... de se rendre à un accès.

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Activité Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

Activité artisanale : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

Activité industrielle : Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Adossement

Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur face respective.

Affouillement et exhaussement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement : C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.

Annexes : La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale. Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Acrotère

Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Baie

Ouverture en façade permettant l'éclairage des pièces et des vues à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Clôture

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage d'emprise au sol d'une construction sur une parcelle. Soit le rapport entre, la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (Article R.420-1 du code de l'urbanisme) sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière.

Coefficient d'imperméabilisation du sol

Ce coefficient représente le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (par exemple construction de bâtiments d'habitation, d'annexes, de terrasse, de voirie...). Il correspond au rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière.

L'objectif du coefficient d'imperméabilisation est de :

- Rendre obligatoire la conservation sur la parcelle des eaux de pluie et limiter ainsi les débits de crue dans les cours d'eau en période de fortes pluies
- Favoriser l'alimentation des nappes phréatiques
- Limiter le ruissellement sur la parcelle et en dehors

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Constructions

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à destination agricole

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel agricole, aux animaux, au stockage des produits nécessaires à l'exploitation et aux récoltes.

Contrôle de division (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)

Dans les zones où ont été fixées un ou des COS, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le COS applicable au terrain est augmenté après division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du 1er alinéa est calculé en appliquant le COS existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au 1er alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelle(s) concernée(s). L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au 1er alinéa.

Cour commune

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Destinations

Les définitions ci-après précisent le contenu des sous-destinations énumérées dans l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme et utilisées dans le présent règlement.

- **Exploitation agricole et forestière** : comprend les sous-destinations suivantes :
 - **Exploitation agricole** : immeubles nécessaires à l'activité agricole
 - **Exploitation forestière** : immeubles nécessaires à l'activité forestière
- **Habitation** : comprend les sous-destinations suivantes :
 - **Logement** : immeubles destinés à la résidence principale ou secondaire, meublés, gîtes ruraux
 - **Hébergement** : foyers logements pour personnes âgées, étudiants, travailleurs saisonniers...
- **Commerces et activités de services** : comprend les sous-destinations suivantes :
 - **Artisanat et commerces de détail** :
 - Coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
 - Cordonnerie ;
 - Photo ;
 - Reprographie, imprimerie, photocopie ;
 - Optique ;
 - Fleuriste ;
 - Serrurerie ;
 - Pressing, retouches, repassage ;
 - Toilettage ;
 - Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;
 - Commerce alimentaire y compris réserves
 - Commerce non alimentaire y compris réserves
 - **Restauration** : cafés et restaurants
 - **Commerce de gros** : surfaces de vente pour les professionnels
 - **Cinéma**
 - **Hébergement hôtelier et touristique** : hôtels, villages de vacances, résidences de tourisme, et autres formes d'hébergements touristiques hormis celles décrites dans les logements
 - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : autres activités nécessitant l'accueil d'une clientèle (cabinets médicaux et paramédicaux, laboratoires d'analyse, autres professions libérales, agences bancaires et immobilières, etc.)
- **Equipements publics ou d'intérêt collectif** : Ils comprennent les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**
 - **Industrie** : usines et ateliers de production ou de transformation, activités scientifiques et techniques et installations classées (à l'exception de celles qui sont indispensables au bon fonctionnement des autres destinations et sous-destinations qui se rattachent à celles-ci dans la mesure où elles ne présentent pas de risques de nuisances incompatibles avec la proximité des lieux habités)
 - **Entrepôts** : tout hangar ou en entrepôt, à l'exception des locaux de stockage indispensables à l'activité des commerces et activités de services et attenants à ceux-ci, qui sont rattachés à cette destination.
 - **Bureaux** : Sièges sociaux, administrations, activités de service ne rentrant pas dans les autres sous-destinations et ne présentant pas de risques de nuisances incompatibles avec la proximité des lieux habités.

Egout du toit

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 123-1-5-8 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

Emprise au sol d'une construction

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (Article R.420-1 du code de l'urbanisme).

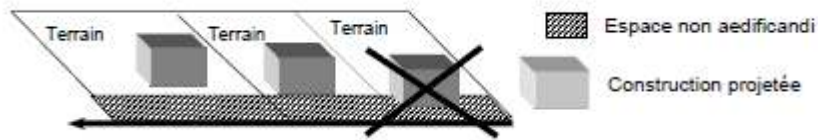
Espace boisé classé

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace non aedificandi :

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.



Extension - agrandissement d'une construction

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- De reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.) ;
- De conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers ;
- D'augmenter de plus de 50% la surface plancher existante ;
- D'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

Façade

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut au point et le point bas de référence. Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- Balustrades et gardes corps à claire voie,
- Partie ajourée des acrotères
- Pergolas

- Souches de cheminées,
- Ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- Accès aux toitures terrasses

Houppier

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du chapitre 2 du présent règlement.

Linéaire artisanal et commercial » et « linéaire toutes activités » :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- « **Linéaire artisanal et commercial** » : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- « **Linéaire toutes activités** » : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Limite de fond de parcelle (ou limite opposée à l'alignement) et limite latérale

Les dispositions de l'article 7 du règlement des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Limite séparative de terrain marquée par un talus

Dans le cas de limite séparative marquée par un talus, il faut déterminer le point à partir duquel le retrait serait calculé :

Pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite.

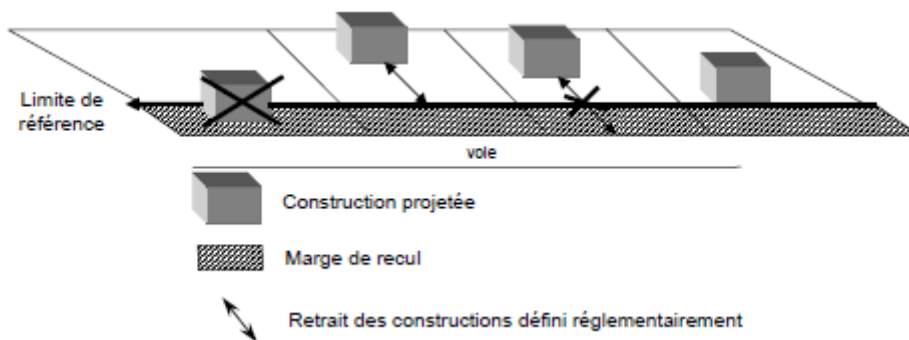
Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Marges de recul :

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures.

La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 6 de la zone concernée.



Pignon :

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles ; ou mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

Niveau de construction

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Oriel

Ouvrage vitré, en général en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

Permis de construire

Son exigence est précisément réglementée par le Code de l'Urbanisme. Elle est requise pour toute construction neuve ou agrandissement de plus de 20 m² de surface hors œuvre brute ou pour des travaux entraînant un changement d'affectation des locaux (voir articles L 421-1 et suivants et articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Pièces principales

Les pièces principales sont les chambres et les séjours. La salle de bain n'est pas une pièce principale.

Prospects ou retraits :

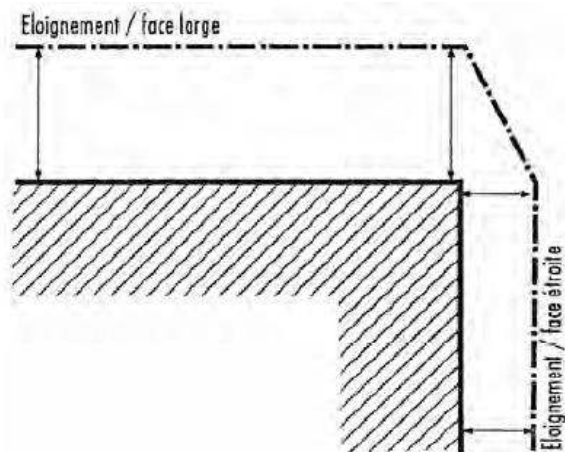
Sauf dispositions différentes du règlement de zone, le prospect ou retrait se définit conformément au schéma ci-après, soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à la limite de référence, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

Dans le cas où le règlement de la zone distingue les faces étroites et larges, est considérée :

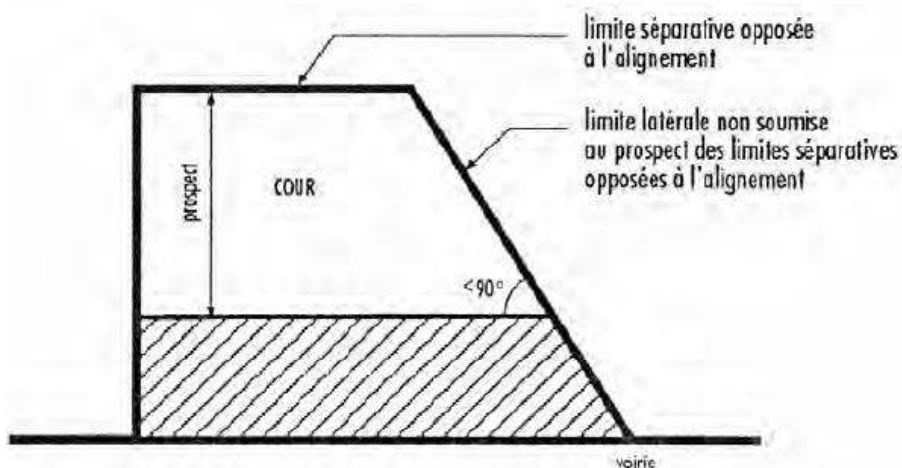
- Comme face étroite, toute face dont la longueur totale (balcons compris) est inférieure ou égale à 15 mètres.
- Comme face large, toute face supérieure à 15 mètres.

En cas de décrochement inférieur à 8 mètres entre les différentes sections de façade, il y a lieu de cumuler ces sections.

En cas de décrochement égal ou supérieur à 8 mètres, chaque section de façade est prise en compte séparément pour déterminer à quelle catégorie elle appartient.



Dans le cas de constructions implantées en limite séparative latérale, il n'est pas imposé de distance minimale entre les faces du bâtiment donnant sur cour et les limites latérales des terrains sur lesquels la construction s'appuie, même lorsque celles-ci ou leur prolongement forment avec la voie un angle inférieur à 90°.



Unité foncière

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S. ou du P.L.U.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Réseau des lignes ou axes forts de surface

Ensemble des lignes ou axes forts de surface définis comme tel par le plan de déplacement urbain portant notamment les lignes de tramway, les réseaux en site propre et les TER cadencés à une fréquence d'au moins un quart d'heure en heure de pointe, et dans les conditions définies par le document précité.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Surface de vente

Il s'agit des espaces affectés :

- À la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- À l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- À la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;

- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Servitude d'utilité publique

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.) Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme

Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété)

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers) sont assimilées aux toitures dans l'application du présent règlement.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone.

Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.