

COMMUNE DE SAINT-GENIS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Dressé par la Direction Départementale de l'Équipement des Hautes Alpes

3

REGLEMENT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 OCT. 1991

PREFECTURE DES HAUTES ALPES
ARRIVEE

06. MAI 1991

BUREAU DU GOUVERNEUR

PROJET ARRETE, par
délibération du Conseil
Municipal du 1 OCT. 1990

Le Maire :

PUBLIE, par
Arrêté Municipal
du 29 AVR. 1991

Le Maire :



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ST GENIS

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du P.O.S. se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au livre I, titre I, chapitre I du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

Demeurent notamment applicables :

1. Les lois d'aménagement et d'urbanisme définies à l'article L 111.1.1 du code de l'urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe.
3. Les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par les articles L 111.7 et L 421.4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

1. Les zones urbaines sont :

- . la zone UA

2. Les zones naturelles sont :

- . la zone I.NA
- . la zone II.NA
- . la zone NC comprenant le secteur NCc
- . la zone ND.

Des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones par exemple emplacements réservés, espaces boisés classés (tc). (Voir pièce n°5).

ARTICLE 4

- Dispositions particulières :

1. Adaptations mineures :

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

2. Autres dispositions :

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit et leur endiguement peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

b) Champ d'application : articles 3 à 15 de chaque zone.

. Bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

. Ouvrages techniques :

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone.

Ce peut notamment être le cas d'ouvrages E.D.F., P.T.T., ferroviaires, etc ...

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée de type centre village où les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

§.I. Rappels

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- . les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après)

- . les constructions usuelles d'un centre village;
- . les constructions à usage artisanal, commercial voire agricole n'apportant pas de nuisances ;
- . les clôtures ;
- . les lotissements d'habitations ;
- . les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux ;
- . certaines installations classées soumises à autorisation ;
- . les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone;
- . les aires de jeux et de sports ;
- . les aires de stationnement ouvertes au public ;
- . les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

§.III. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- . les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres,...) notamment ceux indiqués sur le plan 4.4.

- . les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ;

ARTICLE UA 2

- Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Rappel

- Sur les chemins de randonnée tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit (voir document annexe n° 5) ;

§.II. Sont interdits :

- . Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UA.1 ;

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3

- Accès et voirie

§.I. Accès

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

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

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

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

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

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

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

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

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

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.

Un traitement individuel convenable reste toutefois nécessaire tant que l'assainissement public (station d'épuration par exemple) n'est pas réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès que celui-ci est réalisé.

Un traitement individuel peut aussi être admis lorsque des contraintes importantes, techniques notamment, empêchent le raccordement au réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation de eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

°
° °

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

Dans le cas contraire (conditions défavorables liées à la géologie, au relief, à la superficie, etc ...) l'utilisation d'une fosse étanche est obligatoire.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter au ras de l'alignement. Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

II. En dehors de la bande de 15 m sus-mentionnée les constructions doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Par sol existant il faut considérer :

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

La hauteur ne doit pas excéder 12 m.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Pays du Buëch".

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Toitures : Elles seront réalisées avec le matériau suivant: tuile canal.

Façades : Les enduits seront de teinte ocre rose.

Volets : Ils seront en bois et se rabattront en façade.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments-places de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 15 - Dépassement de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

ZONE I.NA

Caractère dominant de la zone - Zone naturelle non équipée et que la commune n'est pas tenue d'équiper, destinée à l'urbanisation future, où la commune peut décider d'y autoriser des opérations d'urbanisme sous certaines conditions

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I.NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

§.I. Rappels

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- . les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après)

- . les constructions usuelles d'un centre village;
- . les installations classées indispensables dans la zone considérée ;
- . les clôtures ;
- . l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- . la reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, des constructions sinistrées ;
- . les annexes, accolées ou pas, aux constructions existantes même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . le camping soumis à déclaration ;
- . les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, secteur par secteur ;
- . les aires de jeux et de sports ;
- . les aires de stationnement ouvertes au public.

§.III. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres,...) notamment ceux indiqués sur le plan 4.4.

En particulier, les précautions suivantes devront être suivies dans le secteur de POULON :

- les fondations seront renforcées par de solides chaînages ;

- la collecte et l'évacuation des eaux pluviales ou usées devront être réalisées de manière à éviter toute concentration qui accélérerait le processus érosif. Les eaux pluviales seront soigneusement collectées afin d'éviter des infiltrations diffuses. Tout déversement à flanc de berge est interdit.
- Les terrains ravinés feront l'objet de travaux de petites corrections et de reverdissements embroussailllements.
- . pour toute la zone I.NA les opérations d'urbanisme doivent être cohérentes avec le schéma d'urbanisation du secteur englobant l'opération, figurant sur les plans n° 2. Le schéma d'urbanisation peut être modifié par modification du P.O.S.

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'après réalisation des équipements nécessaires auxdites constructions et cohérents avec le schéma d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE I.NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Rappel

- Sur les chemins de randonnée tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit (voir document annexe n° 5) ;

§.II. Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I.NA 1 ci-dessus sont interdites.

Toutes constructions dans une emprise de 10 m par rapport aux sommets des berges du torrent du Riou, et dans une emprise de 5,00 m par rapport aux berges des ravins ou rases.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I.NA 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

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

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

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

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

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

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

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

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

ARTICLE I.NA 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux, y compris ceux réalisés au fur et à mesure pour des constructions "isolées" dans le cadre de l'article I.NA1 - § III doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

§.I. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.

Un traitement individuel convenable reste toutefois nécessaire tant que l'assainissement public (station d'épuration par exemple) n'est pas réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès que celui-ci est réalisé. Un traitement individuel peut aussi être admis lorsque des contraintes importantes, techniques notamment, empêchent le raccordement au réseau.

L'évacuation de eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

ARTICLE I.NA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

Dans le cas contraire (conditions défavorables liées à la géologie, au relief, à la superficie, etc ...) l'utilisation d'une fosse étanche est obligatoire.

ARTICLE I.NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies publiques.

La disposition ci-dessus peut ne pas s'appliquer vis-à-vis de la voirie interne d'une opération d'urbanisme nouvelle groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation.

ARTICLE I.NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface hors-oeuvre brute soit limitée à 25 m².

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.

ARTICLE I.NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE I.NA 9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE I.NA 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Par sol existant il faut considérer :

- . le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial;
- . le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur ne doit pas excéder 10 m

ARTICLE I.NA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Pays du Buëch".

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Toitures : Elles seront réalisées avec le matériau suivant: tuile canal.

Façades : Les enduits seront de teinte ocre rose.

Volets : Ils seront en bois et se rabattront en façade.

ARTICLE I.NA 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose de indications sur la correspondance bâtiments-places de stationnement.

ARTICLE I.NA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I. NA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

ARTICLE I.NA 15 - Dépassement de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Interdit.

ZONE II.NA

Caractère dominant de la zone - Zone naturelle non équipée et que la commune n'est pas tenue d'équiper, destinée à l'urbanisation future après transformation du P.O.S. (zone d'aménagement concertée, modification ou révision du P.O.S.)

SECTION INATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE II.NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises§.I. Rappels

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- . les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après)

- . les clôtures ;
- . l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- . la reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, des constructions sinistrées ;
- . les annexes, accolées ou pas, aux constructions existantes ;
- . les aires de stationnement ouvertes au public ;
- . les exhaussements et affouillements du sol tels qu'ils sont définis par l'article R 442.2 du code de l'urbanisme ;
- . les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone ;

§.III. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- . les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres,...) notamment ceux indiqués sur le plan 4.4.

ARTICLE II.NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites§.I. Rappel

- Sur les chemins de randonnée tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit (voir document annexe n° 5) ;

§.II. Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II.NA 1 précédents sont interdites par la définition même de la zone.

. toute construction en deçà d'une marge de recul de 4 m par rapport à l'emplacement réservé n° 2 porté sur le plan n ° 2.3.

. toute construction dans une emprise de 5,00 m par rapport aux berges des ravins ou rases.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II.NA 3 - Accès et voirie

Néant.

ARTICLE II.NA 4 - Desserte par les réseaux

Néant.

ARTICLE II.NA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE II.NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

ARTICLE II.NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

ARTICLE II.NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE II.NA 9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE II.NA 10 - Hauteur maximum des constructions

Néant.

ARTICLE II.NA 11 - Aspect extérieur

Néant.

ARTICLE II.NA 12- Stationnement

Néant.

ARTICLE II. NA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II.NA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Néant.

ARTICLE II.NA 15 - Dépassement de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Néant.

ZONE NC

Caractère dominant de la zone - Zone naturelle de richesses économiques (agriculture, élevage, exploitation des forêts, éventuellement du sous-sol par exemple) qu'il convient de sauvegarder.

Elle comprend le secteur :

NCC : où le camping soumis à autorisation et les parcs résidentiels de loisirs peuvent être admis.

SECTION INATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises§.I. Rappels

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- . les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après)

Pour l'ensemble de la zone NC :

- . Les clôtures ;
- . l'aménagement et l'extension mesurée, sans changement de destination sauf dans le cas des gîtes, des constructions existantes même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . la reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, sans changement de destination sauf dans le cas des gîtes, des constructions existantes même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . les annexes, accolées ou pas, aux constructions existantes, même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . les constructions que nécessite l'exploitation des richesses naturelles de la zone et les habitations qui leurs sont liées ;
- . les installations classées liées à l'exploitation des richesses naturelles de la zone ;
- . les exhaussements et affouillements du sol tels qu'ils sont définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme ;
- . les aires de stationnement ouvertes au public ;
- . les aires de jeux et de sports ;

- . les carrières ;
- . les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone réclamant une localisation dans cette zone, et notamment les décharges contrôlées, les stations de traitement des ordures ménagères et des eaux usées ;
- . les établissements scientifiques réclamant une localisation particulière ;
- . certaines constructions et installations particulières incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- . les gîtes ruraux liés à une exploitation agricole ;
- . les gîtes d'étape ouverts au public, sur les sentiers de randonnée ;
- . les terrains aménagés pour le camping caravanage ;
- . le camping soumis à déclaration lié à une exploitation agricole ;
- . les camps de tourisme aires naturelles liés à une exploitation agricole ;
- . les points de distribution de carburants le long des routes y compris leur logement de fonction ;
- . les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial liées aux établissements existants, ou incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- en secteur NCc

- . les terrains aménagés pour le camping-caravanage ;
- . les parcs résidentiels de loisirs.

§.III. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- . de façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.
- . les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres,) notamment ceux indiqués sur le plan 4.4.
- . l'article NC 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un sinistre, ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée que si le permis de construire est demandé dans l'année suivant le sinistre.

- . en dehors du secteur NCc, les campings soumis à déclaration et les camps de tourisme aires naturelles sont limités à 1 par unité foncière et ne doivent pas entraîner la création de bâtiments nouveaux autres que mobiles.

ARTICLE NC 2- Occupations et utilisations du sol interdites§.I. Rappel

- Sur les chemins de randonnée tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit (voir document annexe n° 5) ;

§.II. Sont interdits :

- . les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC.1 sont interdites.

Toutes constructions dans une emprise de 10 m par rapport aux sommets des berges du torrent du Riou et de 15m par rapport aux sommets des berges du lit majeur du torrent du Buëch.

. Toutes constructions dans une emprise de 5,00 m par rapport aux berges des ravins ou rases.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

. toute construction en deçà d'une marge de recul de 4 m par rapport aux emplacements réservés portés sur le plan n° 2.3.

SECTION 2CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE NC 3- Accès et voirie§.I. Accès

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

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

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

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

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

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

Sauf cas particulier, (haute montagne ...) les voies routières habituellement déneigées doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE NC 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§.II. Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès qu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

§. III. Electricité :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE NC 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

Dans le cas contraire (conditions défavorables liées à la géologie, au relief, à la superficie, etc ...) l'utilisation d'une fosse étanche est obligatoire.

ARTICLE NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Cette distance est portée à :

- 35 m au moins de l'axe des routes à grande circulation pour les habitations et 25 m pour les autres constructions ;
- 15 m au moins de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les stations-service et les bâtiments qui leur sont liés, ainsi que pour l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation routière.

ARTICLE NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zones U et NA les constructions doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à @...m.

Pas de minimum pour les autres limites séparatives.

ARTICLE NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE NC 9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE NC 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Par sol existant il faut considérer :

- . le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial;
- . le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur ne doit pas excéder 10 m pour l'habitat.

Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

ARTICLE NC 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Pays du Buëch".

ARTICLE NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose de indications sur la correspondance bâtiments-places de stationnement.

ARTICLE NC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

L'extension des bâtiments nécessaires aux activités artisanales existantes n'est pas limitée.

L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments sinistrés existant avant l'opposabilité du P.O.S. ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois ; leur emprise au sol ne pourra excéder 50 m².

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) des constructions neuves ne doit pas dépasser :

- 250 m² pour chaque habitation ;
- 80 m² pour un gîte rural ;
- 20 m² pour les annexes aux constructions existantes, indépendantes de celles-ci.

Autres occupations et utilisations du sols autorisées :

Néant.

ARTICLE NC 15 - Dépassement de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Interdit.

ZONE ND

Caractère dominant de la zone - Zone naturelle qui doit être protégée pour son intérêt écologique (conservation des sites et paysages par exemple) ou qui est par essence inapte à l'occupation du sol (risques naturels, relief,...)

SECTION INATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises§.I. Rappels

- . l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- . les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- . les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le code forestier.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après)

- . Les clôtures ;
- . l'aménagement et l'extension mesurée, sans changement de destination sauf dans le cas des gîtes, des constructions existantes même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . la reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, sans changement de destination sauf dans le cas des gîtes, des constructions existantes même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . les annexes, accolées ou pas, aux constructions existantes même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . les établissements scientifiques réclamant une localisation particulière ;
- . les carrières ;
- . les points de distribution de carburant le long des routes y compris leur logement de fonction ;
- . les constructions et installations à usage artisanal, industriel ou commercial liées aux établissements existants ;
- . les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière ;
- . les refuges et les gîtes d'étape, ouverts au public, sur les sentiers de randonnée ;
- . les exhaussements et affouillements du sol tels qu'ils sont définis par l'article R 442.2 du code de l'urbanisme ;
- . les aires de stationnement ouvertes au public ;

- . les aires de jeux et de sports ;,
- . les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonc tionnement de la zone réclamant une localisation dans cette zone, notamment les décharges contrôlées, les stations de trai tement des ordures ménagères et des eaux usées ;
- . certaines constructions et installations particulières incompatibles avec le voisi nage de zones habitées.

§.III. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- . de façon générale, ce qui est admis doit rester compa- tible avec le caractère dominant de la zone.
- . les constructions doivent prendre en compte les ris- ques naturels (séïsmes, inondations, érosions, glis- sements de terrains, chutes de pierres, ...) notamment ceux indiqués sur le plan 4.4.
- . l'article ND 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- . les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un sinistre, ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée que si le permis de construire est demandé dans l'année suivant le sinistre.

ARTICLE ND 2

- Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Rappel

- Sur les chemins de randonnée tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit (voir document annexe n° 5) ;

§.II. Sont interdits :

- . les occupations et utilisations du sol autres que cel- les mentionnées à l'article ND.1 sont interdites.

Toutes constructions dans une emprise de 10 m par rapport aux sommets des berges des torrents du Riou.

Toutes constructions dans une emprise de 5,00 m par rapport aux berges des ravins ou rases.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

SECTION 2CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE ND 3 - Accès et voirie§.I. Accès

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

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

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

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

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

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

Sauf cas particulier, (haute montagne ...) les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE ND 4 - Desserte par les réseaux§.I. Eau potable

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

§.II. Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

§. III. Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE ND 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

Dans le cas contraire (conditions défavorables liées à la géologie, au relief, à la superficie, etc ...) l'utilisation d'une fosse étanche est obligatoire.

ARTICLE ND 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Cette distance est portée à :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les stations-services et les logements qui leur sont liés.

ARTICLE ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zones U et NA les constructions doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 3 m.

Pas de minimum pour les autres limites séparatives.

ARTICLE ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE ND 9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE ND 10 - Hauteur maximum des constructions

Néant.

ARTICLE ND 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Pays du Buëch".

ARTICLE ND 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments-places de stationnement.

ARTICLE ND 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments sinistrés existant avant l'opposabilité du P.O.S. initial ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois ; leur S.H.O.N. ne doit pas dépasser 30 % de la surface hors oeuvre nette de la construction sans pouvoir toutefois excéder 50 m².

La S.H.O.N. est limitée à 10 m² pour les annexes aux constructions existantes, indépendantes de celles-ci.

Autres occupations et utilisations du sols autorisées :

Néant.

ARTICLE ND 15 - Dépassement de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Interdit.

