



VIAL & ROSSI

Ingénierie - Urbanisme - Paysage
Géomètres-Experts

AGENCE D'ALBERTVILLE
4 Rue du Président Coty
73 200 ALBERTVILLE
Tél. : 04 79 37 61 75
Fax : 04 79 37 63 67
Mail : agence@vial-rossi.fr

COMMUNE DE SEEZ

Département de la Savoie

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

4.1 Règlement écrit

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du

25 JUL. 2016

Titre I : Dispositions générales

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Séez. Le territoire communal comprend quatre grandes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles(N), elles même divisées en secteurs selon la nomenclature suivante :

Zones urbaines

- UA** secteur du cœur de village et des hameaux anciens.
- UB** secteur des entrées de village ayant vocation à être densifié.
- UC** secteur d'extension de moyenne densité autour du cœur de village et des hameaux.
- UE** secteur destiné aux activités économiques. Il comprend le sous-secteur **UEr** exposé aux risques forts de crues torrentielles.
- UL** secteur d'activités de loisirs avec hébergement de plein air.

Zones à urbaniser

- AUc** secteur à urbaniser avec une densité équivalente à la zone UC, à court ou moyen terme, en raison du niveau suffisant des équipements publics en périphérie de cette zone.

Zones agricoles

- A** secteur agricole.
- Ah** secteur d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- An** secteur agricole à forts enjeux environnementaux et paysagers.
- As** secteur agricole destiné à la pratique du ski.

Zones naturelles

- N** secteur naturel.
- Nh** secteur d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- Npcs** secteur de protection des captages dans lequel des équipements liés au domaine skiable existent
- NS** secteur naturel destiné à la pratique du ski.
- Ng** secteur destiné à l'implantation de garages
- Ncol** secteur du col du Saint-Bernard

Prise en compte des risques naturels

La commune de Séez est dotée d'un PPR (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé le 7 janvier 2009. Il convient de se reporter au PPR pour connaître les recommandations et prescriptions qui s'appliquent. En dehors des zones étudiées par le PPR, l'article R111.2 du code de l'urbanisme est applicable.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles (étoile rouge sur les documents graphiques) vis à vis des habitations (Article L111-3 du code Rural) :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après

avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et repérée par une trame sur les documents graphiques, ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Corridors écologiques :

Dans ces secteurs, repérés par une trame sur les documents graphiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Dans les zones naturelles ou agricoles : éviter de clôturer. Si les clôtures sont indispensables elles devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau ...
- Maintien des zones humides existantes, de leur bassin d'alimentation et de leur fonctionnement hydraulique.
- Dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrage pour la faune, espaces verts continus, limitation de l'usage des clôtures ou à défaut "perméabilité" de celles-ci.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

Espaces verts protégés :

Toute construction, affouillement ou exhaussement sont interdits dans les espaces verts identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés par une trame sur les documents graphiques.

DEFINITIONS

Alignement

L'alignement est la limite entre la parcelle privée et ce qui est ou sera domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Emprise

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique

Marge de recul

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

Mur pignon

Le **pignon** désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur qui comporte le pignon est appelé « **mur pignon** » en opposition au mur gouttereau qui supporte le chéneau ou la gouttière.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au cœur de village et des hameaux anciens, à préserver pour leur qualité architecturale. La capacité des équipements existants permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une volumétrie proche des constructions existantes dans la zone. Elle est réservée à l'habitation ainsi qu'aux activités non nuisantes.

Le règlement du PLU traduit la volonté d'organiser le tissu existant en lui conservant son caractère urbain. A cet effet, les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu et dans une marge de recul restreinte afin de s'intégrer dans l'ordonnancement des rues.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
3. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
4. Les nouveaux bâtiments agricoles ainsi que l'extension de bâtiments agricoles existants ;
5. Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures.
6. Toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel ou urbain identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Seez, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

3 -Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie. Pour les opérations comportant 3 lots ou moins, la largeur minimale de la voirie sera de 3.50m. Pour les dessertes liées à un plan d'aménagement, la largeur minimale de la voirie sera de 5.00m. Les voies en Impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour (ra

4- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Un emplacement pour les containers d'ordures ménagères et le tri sélectif devra être prévu pour les chemins privés desservant plusieurs habitations et débouchant sur la voie publique.

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les constructions doivent être raccordées au réseau public approprié quand il existe. En l'absence de celui-ci, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m3 sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) et d'un puits d'infiltration.

Electricité – téléphone

Dans les secteurs où l'enfouissement des réseaux publics a été réalisé, les nouveaux réseaux ou les extensions de réseaux de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions nouvelles seront édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation et de sécurité d'une part et de l'alignement déterminé par les constructions existantes d'autres part.

Les constructions à usage de garage doivent être implantées de manière à permettre le stationnement d'attente hors de la voie publique, ou avoir une ouverture à distance motorisée.

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

Les constructions pourront s'implanter, en tout point, jusque sur la limite séparative.

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

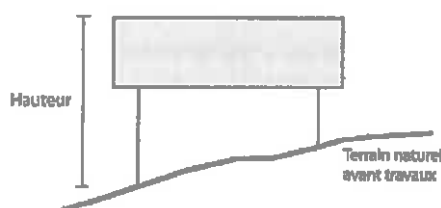
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).



La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres. La hauteur des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m² ne peut excéder 3,5 mètres.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme :

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

Rappel : la commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation du PLU etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Proportion – volumétrie

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Sur le mur pignon, la largeur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur au faîtage.

Toiture :

Les toitures seront de couleur gris anthracite, à l'exception des toitures végétalisées et des structures transparentes.

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures à un ou plusieurs pans sera comprise entre 40% et 45%. La pente de toit des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

La toiture d'une extension peut être un pan lorsqu'elle est située sur une façade latérale. Elle sera à deux pans lorsqu'elle est sur une façade pignon.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont totalement intégrées au terrain naturel,
- si elles sont attenantes à la construction principale

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, et à l'exception des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils peuvent également être installés au sol s'ils font l'objet d'une insertion paysagère adéquate.

Les proportions des ouvertures de toit doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

L'aspect extérieur des ouvrages électriques n'est pas réglementé, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Rappel : une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes : largeur 2.5m – longueur 5m.

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

Il sera exigé

- pour les constructions à destination d'habitat : au minimum 2 places par logement.
- pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les bâtiments destinés au logement des saisonniers, les centres de formation, les résidences pour personnes âgées : une place de stationnement pour deux logements.
- pour les commerces isolés et les activités : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce ou par activité
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres.
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

pour les hôtels-restaurants : les normes précédentes ne sont pas cumulatives. La règle qui s'applique est la plus contraignante.

- pour les salles de spectacle et de réunions, les salles de jeux, etc. : 1 place pour 10 personnes (référence à la capacité d'accueil de l'établissement).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- pour les immeubles collectifs de 5 logements ou plus : un espace de stationnement fermé et couvert, d'une surface minimale de 10 m² par tranche de 5 logements, devra être aménagé pour les deux-roues, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques avec un cheminement praticable sans discontinuité.
- pour les immeubles de bureau : un espace de stationnement pour les vélos sera prévu, à raison d'une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.
- D'un grillage.
- D'une palissade en bois.
- D'un muret de hauteur maximale 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une palissade en bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les aires de stationnements comptant 10 places ou plus seront arborées et/ou végétalisées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone périphérique, en première couronne du centre-village, ayant vocation à être densifiée.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
3. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
4. Les nouveaux bâtiments agricoles ainsi que l'extension de bâtiments agricoles existants ;
5. Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures.
6. Toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel ou urbain identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Seez, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.
- 3 -Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie. Pour les opérations comportant 3 lots ou moins, la largeur minimale de la voirie sera de 3.50m. Pour les dessertes liées à un plan d'aménagement, la largeur minimale de la voirie sera de 5.00m.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour (raquette de retournement). L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

- 4- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont

interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Un emplacement pour les containers d'ordures ménagères et le tri sélectif devra être prévu pour les chemins privés desservant plusieurs habitations et débouchant sur la voie publique.

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout point de la construction devra être implanté à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Les constructions à usage de garage doivent être implantées de manière à permettre le stationnement d'attente hors de la voie publique.

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

Tout point de la construction doit être implanté avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative. Toutefois la construction peut être implantée dans la marge de recul (entre 0 et 3m par rapport à la limite séparative) lorsque la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 3.5m et que la longueur de la façade qui est parallèle à la limite séparative n'excède pas 10m.

Dans le cas d'aménagement, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtiage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).



La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 m. La hauteur des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m² ne peut excéder 3,5 mètres.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Rappel : la commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation du PLU etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Proportion – volumétrie

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Sur le mur pignon, la largeur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur au faîtage.

Toiture :

Les toitures seront de couleur gris anthracite, à l'exception des toitures végétalisées et des structures transparentes.

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures à un ou plusieurs pans sera comprise entre 40% et 45%. La pente de toit des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

La toiture d'une extension peut être un pan lorsqu'elle est située sur une façade latérale. Elle sera à deux pans lorsqu'elle est sur une façade pignon.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont totalement intégrées au terrain naturel,
- si elles sont attenantes à la construction principale

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, et à l'exception des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils peuvent également être installés au sol s'ils font l'objet d'une insertion paysagère adéquate.

Les proportions des ouvertures de toit doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

L'aspect extérieur des ouvrages électriques n'est pas réglementé, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Rappel : une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes : largeur 2.5m – longueur 5m.

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

Il sera exigé

- pour les constructions à destination d'habitat : au minimum 2 places par logement.
- pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les bâtiments destinés au logement des saisonniers, les centres de formation, les résidences pour personnes âgées : une place de stationnement pour deux logements.
- pour les commerces isolés et les activités : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce ou par activité
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres.
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

pour les hôtels-restaurants : les normes précédentes ne sont pas cumulatives. La règle qui s'applique est la plus contraignante.

- pour les salles de spectacle et de réunions, les salles de jeux, etc. : 1 place pour 10 personnes (référence à la capacité d'accueil de l'établissement).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- pour les immeubles collectifs de 5 logements ou plus : un espace de stationnement fermé et couvert, d'une surface minimale de 10 m² par tranche de 5 logements, devra être aménagé pour les deux-roues, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques avec un cheminement praticable sans discontinuité.
- pour les Immeubles de bureau : un espace de stationnement pour les vélos sera prévu, à raison d'une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.
- D'un grillage.
- D'une palissade en bois.
- D'un muret de hauteur maximale 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une palissade en bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les aires de stationnements comptant 10 places ou plus seront arborées et/ou végétalisées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond secteur d'extension de moyenne densité autour des villages.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
3. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
4. Les nouveaux bâtiments agricoles ainsi que l'extension de bâtiments agricoles existants ;
5. Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures.
6. Toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel ou urbain identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Seez, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.
- 3 -Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie. Pour les opérations comportant 3 lots ou moins, la largeur minimale de la voirie sera de 3.50m. Pour les dessertes liées à un plan d'aménagement, la largeur minimale de la voirie sera de 5.00m. Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour (raquette de retournement). L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.
- 4- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à

la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Un emplacement pour les containers d'ordures ménagères et le tri sélectif devra être prévu pour les chemins privés desservant plusieurs habitations et débouchant sur la voie publique.

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

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut être subordonnée à un prétraitement approprié. En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout point de la construction devra être implanté à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Les constructions à usage de garage doivent être implantées de manière à permettre le stationnement d'attente hors de la voie publique.

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

Tout point de la construction doit être implanté avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative. Toutefois la construction peut être implantée dans la marge de recul (entre 0 et 3m par rapport à la limite séparative) lorsque la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 3.5m et que la longueur de la façade qui parallèle à la limite séparative n'excède pas 10m.

Dans le cas d'aménagement, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

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

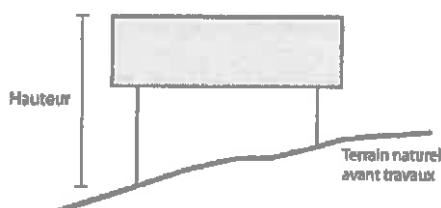
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).



La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m² ne peut excéder 3,5 mètres.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Rappel : la commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation du PLU etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Proportion – volumétrie

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Sur le mur pignon, la largeur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur au faîtage.

Toiture :

Les toitures seront de couleur gris anthracite, à l'exception des toitures végétalisées et des structures transparentes.

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures à un ou plusieurs pans sera comprise entre 40% et 45%. La pente de toit des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

La toiture d'une extension peut être un pan lorsqu'elle est située sur une façade latérale. Elle sera à deux pans lorsqu'elle est sur une façade pignon.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont totalement intégrées au terrain naturel,
- si elles sont attenantes à la construction principale

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, et à l'exception des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils peuvent également être installés au sol s'ils font l'objet d'une insertion paysagère adéquate.

Les proportions des ouvertures de toit doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

L'aspect extérieur des ouvrages électriques n'est pas réglementé, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Rappel : une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes : largeur 2.5m – longueur 5m.

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

Il sera exigé

- pour les constructions à destination d'habitat : au minimum 2 places par logement.
- pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les bâtiments destinés au logement des saisonniers, les centres de formation, les résidences pour personnes âgées : une place de stationnement pour deux logements.
- pour les commerces isolés et les activités : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce ou par activité
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres.
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

pour les hôtels-restaurants : les normes précédentes ne sont pas cumulatives. La règle qui s'applique est la plus contraignante.

- pour les salles de spectacle et de réunions, les salles de jeux, etc. : 1 place pour 10 personnes (référence à la capacité d'accueil de l'établissement).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- pour les immeubles collectifs de 5 logements ou plus : un espace de stationnement fermé et couvert, d'une surface minimale de 10 m² par tranche de 5 logements, devra être aménagé pour les deux-roues, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques avec un cheminement praticable sans discontinuité.
- pour les immeubles de bureau : un espace de stationnement pour les vélos sera prévu, à raison d'une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.
- D'un grillage.
- D'une palissade en bois.
- D'un muret de hauteur maximale 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une palissade en bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les aires de stationnements comptant 10 places ou plus seront arborées et/ou végétalisées.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond au secteur économique, destiné à recevoir des constructions et installations à usage artisanal et commercial.

Elle comprend un sous-secteur UEr qui correspond à la zone de risques forts liés aux crues torrentielles et inondations du PPR. Il convient de stopper l'implantation de nouveaux bâtiments pour au moins l'une des raisons suivantes :

- cette zone est exposée à des inondations d'intensité forte ;
- cette zone est exposée à des érosions de berges d'intensité forte ;
- son urbanisation reviendrait à aggraver les risques à l'amont ou à l'aval.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de campings et le stationnement des caravanes.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UE2.
- Les hôtels.

En sous-secteur UEr :

Les dépôts de matériaux polluants, putrescibles ou flottants pouvant être atteints ou emportés par la crue centennale, les nouvelles aires de stationnement ainsi que les remblais et les aménagements ou ouvrages non visés au chapitre « autorisations » de la fiche 1.06 du PPR.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Seez, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

En sous-secteur UEr (voir fiche 1.06 du règlement du PPR) :

Sont autorisés :

- Les aménagements ou occupations du sol ne générant ni remblais, ni obstacle, et étant totalement transparents à l'écoulement des eaux ;
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les risques ;
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés ;
- Les remblais justifiés par un dire d'expert hydraulique et validé par les services de l'état, ainsi que ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions existantes.

Constructibilité de la zone :

Maintien du bâti à l'existant (aménagement possible dans le volume existant, sans changement de destination à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité).

Extensions limitées possibles dans le cadre de travaux de mise en conformité du bâti existant avec les recommandations et/ou prescriptions définies ci-après.

L'habitation est autorisée à condition d'être un logement de fonction lié à une activité économique. Elle doit être intégrée au volume principal à usage économique et rester liée cette activité. La surface destinée au logement de fonction ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la construction, dans la limite de 100 m² de plancher.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Pour les opérations comportant 3 lots ou moins, la largeur minimale de la voirie sera de 3.50m. Pour les opérations comportant plus de 3 lots, la largeur minimale de la voirie sera de 5.00m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour (raquette de retournement). L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Un emplacement pour les containers d'ordures ménagères et le tri sélectif devra être prévu pour les chemins privés desservant plusieurs habitations et débouchant sur la voie publique.

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de

réétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout point de la construction doit être implanté à une distance minimum de 8 m par rapport à l'alignement de la route départementale et 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit supérieure à trois mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

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

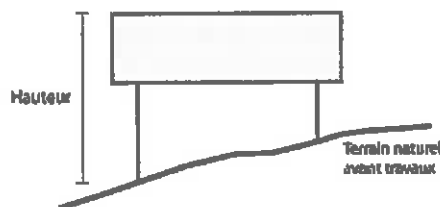
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).



La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m² ne peut excéder 3,5 mètres.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Rappel : la commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation du PLU etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures-terrasses sont interdites. La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur gris anthracite.

L'aspect extérieur des ouvrages électriques n'est pas réglementé, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Rappel : une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes ; largeur 2.5m – longueur 5m.

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

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous :

- Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements pour les véhicules industriels.
- Une place pour 50 m² de surface de plancher d'activité artisanale ou tertiaire.
- Une place pour 25 m² de surface de plancher d'activité commerciale.
- Deux places pour le logement de fonction.

Elles ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles devront apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire.

Pour les immeubles de bureau : un espace de stationnement pour les vélos sera prévu, à raison d'une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.
- D'un grillage.
- D'une palissade en bois.
- D'un muret de hauteur maximale 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une palissade en bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les aires de stationnements comptant 10 places ou plus seront arborées et/ou végétalisées.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UL

Caractère de la zone

La zone UL correspond au secteur d'activités de loisirs et d'hébergement de plein air.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2 sont interdites.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés les hébergements touristiques de plein air (camping, stationnement des caravanes, mobile home, habitation légère de loisir ...) ainsi que les constructions liés à cette activité (bâtiment de gardiennage, sanitaires ...).

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Séez, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. Pour les opérations comportant 3 lots ou moins, la largeur minimale de la voirie sera de 3.50m. Pour les opérations comportant plus de 3 lots, la largeur minimale de la voirie sera de 5.00m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour (raquette de retournement). L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Un emplacement pour les containers d'ordures ménagères et le tri sélectif devra être prévu pour les chemins privés desservant plusieurs habitations et débouchant sur la voie publique.

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

ARTICLE UL 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout point de la construction devra être implanté à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Les constructions à usage de garage doivent être implantées de manière à permettre le stationnement d'attente hors de la voie publique.

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

Tout point de la construction doit être implanté avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative. Toutefois la construction peut être implantée dans la marge de recul (entre 0 et 3m par rapport à la limite séparative) lorsque la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 3.5m et que la longueur de la façade qui parallèle à la limite séparative n'excède pas 10m.

Dans le cas d'aménagement, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

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

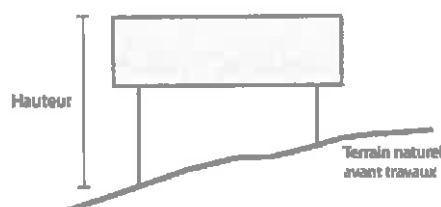
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage.



La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 mètres. La hauteur des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m² ne peut excéder 3,5 mètres.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Rappel : la commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le

plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation du PLU etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Proportion – volumétrie

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Sur le mur pignon, la largeur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur au faîtage.

Toiture :

Les toitures seront de couleur gris anthracite, à l'exception des toitures végétalisées et des structures transparentes.

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures à un ou plusieurs pans sera comprise entre 40% et 45%. La pente de toit des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

La toiture d'une extension peut être un pan lorsqu'elle est située sur une façade latérale. Elle sera à deux pans lorsqu'elle est sur une façade pignon.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont totalement intégrées au terrain naturel,
- si elles sont attenantes à la construction principale

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, et à l'exception des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils peuvent également être installés au sol s'ils font l'objet d'une insertion paysagère adéquate.

Les proportions des ouvertures de toit doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

L'aspect extérieur des ouvrages électriques n'est pas réglementé, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

Les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.
- D'un grillage.
- D'une palissade en bois.
- D'un muret de hauteur maximale 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une palissade en bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les aires de stationnements comptant 10 places ou plus seront arborées et/ou végétalisées.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUC

Il s'agit d'un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, à court ou moyen terme, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

La morphologie urbaine recherchée s'apparente à celle de la zone UC.

ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
2. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
3. Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
4. Les nouveaux bâtiments agricoles ainsi que l'extension de bâtiments agricoles existants ;
5. Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures.
6. Toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel ou urbain identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le P.P.R. de la commune de Séez, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

Les constructions y seront autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE AUC 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.
- 3 -Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie. Pour les opérations comportant 3 lots ou moins, la largeur minimale de la voirie sera de 3.50m. Pour les dessertes liées à un plan d'aménagement, la largeur minimale de la voirie sera de 5.00m.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour (raquette de retournement). L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

4- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Un emplacement pour les containers d'ordures ménagères et le tri sélectif devra être prévu pour les chemins privés desservant plusieurs habitations et débouchant sur la voie publique.

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

ARTICLE AUC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout point de la construction devra être implanté à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Les constructions à usage de garage doivent être implantées de manière à permettre le stationnement d'attente hors de la voie publique.

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

Tout point de la construction doit être implanté avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative. Toutefois la construction peut être implantée dans la marge de recul (entre 0 et 3m par rapport à la limite séparative) lorsque la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 3.5m et que la longueur de la façade qui parallèle à la limite séparative n'excède pas 10m.

Dans le cas d'aménagement, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

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

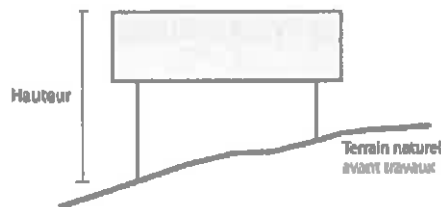
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).



La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m² ne peut excéder 3,5 mètres.
Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Rappel : la commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation du PLU etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Proportion – volumétrie

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Sur le mur pignon, la largeur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur au faîtage.

Toiture :

Les toitures seront de couleur gris anthracite, à l'exception des toitures végétalisées et des structures transparentes.

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures à un ou plusieurs pans sera comprise entre 40% et 45%. La pente de toit des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

La toiture d'une extension peut être un pan lorsqu'elle est située sur une façade latérale. Elle sera à deux pans lorsqu'elle est sur une façade pignon.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont totalement intégrées au terrain naturel,
- si elles sont attenantes à la construction principale

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, et à l'exception des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils peuvent également être installés au sol s'ils font l'objet d'une insertion paysagère adéquate.

Les proportions des ouvertures de toit doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

L'aspect extérieur des ouvrages électriques n'est pas réglementé, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE AUC 12 – STATIONNEMENT

Rappel : une place de stationnement doit présenter les dimensions minimales suivantes : largeur 2.5m – longueur 5m.

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

Il sera exigé

- pour les constructions à destination d'habitat : au minimum 2 places par logement.
- pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les bâtiments destinés au logement des saisonniers, les centres de formation, les résidences pour personnes âgées : une place de stationnement pour deux logements.
- pour les commerces isolés et les activités : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce ou par activité
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres.
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

pour les hôtels-restaurants : les normes précédentes ne sont pas cumulatives. La règle qui s'applique est la plus contraignante.

- pour les salles de spectacle et de réunions, les salles de jeux, etc. : 1 place pour 10 personnes (référence à la capacité d'accueil de l'établissement).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- pour les immeubles collectifs de 5 logements ou plus : un espace de stationnement fermé et couvert, d'une surface minimale de 10 m² par tranche de 5 logements, devra être aménagé pour les deux-roues, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques avec un cheminement praticable sans discontinuité.
- pour les immeubles de bureau : un espace de stationnement pour les vélos sera prévu, à raison d'une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

ARTICLE AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.
- D'un grillage.
- D'une palissade en bois.
- D'un muret de hauteur maximale 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une palissade en bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les aires de stationnements comptant 10 places ou plus seront arborées et/ou végétalisées.

ARTICLE AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AUC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement distingue :

- **Le sous-secteur Ah.** Correspondant aux zones d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- **le sous-secteur An,** délimite les zones agricoles à fort enjeux paysagers et environnementaux devant rester non bâtis;
- **le sous-secteur As** correspond aux terrains agricoles également utilisés pour la pratique du ski ;

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. En secteur A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Sont autorisées : les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles et forestière (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole).

Les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation), seront intégrées ou contigües au bâtiment d'exploitation, leur surface sera limitée à 150 m² de plancher et elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants.

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, sous réserve d'une servitude d'occupation estivale; ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

2. En sous-secteur Ah :

L'aménagement des constructions dans leur volume existant, avec ou sans création de surface de plancher, est autorisé. L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

La création d'annexes est autorisée à condition que leur emprise au sol cumulative soit inférieure à 40m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, toute autorisation peut être refusée dans les zones non couvertes par le PPR.

3. En sous-secteur An :

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition d'un impératif d'implantation dans cette zone.

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée dans les zones non couvertes par le PPR.

4. En sous-secteur As :

Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire), ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été, de même que l'extension des restaurants d'altitude existants, sont autorisés.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le projet de P.P.R. de la commune de Séez, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux agricoles est interdite.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout point de la construction devra être implanté à une distance minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

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

Tout point de la construction doit être implanté avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative. Toutefois la construction peut être implantée dans la marge de recul (entre 0 et 3m par rapport à la limite séparative) lorsque la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 3.5m et que la longueur de la façade qui est parallèle à la limite séparative n'excède pas 10m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

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

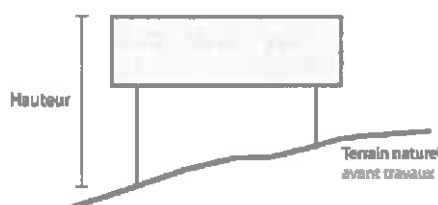
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulative des annexes est limitée à 40m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.



La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtière (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m² ne peut excéder 3,5 mètres.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Rappel : la commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation du PLU etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Proportion – volumétrie

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Sur le mur pignon, la largeur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur au faîtière.

Toiture :

Les toitures seront de couleur gris anthracite, à l'exception des toitures végétalisées et des structures transparentes.

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures à un ou plusieurs pans sera comprise entre 40% et 45%. La pente de toit des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

La toiture d'une extension peut être un pan lorsqu'elle est située sur une façade latérale. Elle sera à deux pans lorsqu'elle est sur une façade pignon.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont totalement intégrées au terrain naturel,
- si elles sont attenantes à la construction principale

Les bâtiments d'exploitation présenteront une pente de toit de 30 % minimum.

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, et à l'exception des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils peuvent également être installés au sol s'ils font l'objet d'une insertion paysagère adéquate.

Les proportions des ouvertures de toit doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Les équipements techniques liés au domaine skiable ne font pas l'objet de prescriptions architecturales.

L'aspect extérieur des ouvrages électriques n'est pas réglementé, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans les secteurs Ah, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.
- D'un grillage.
- D'une palissade en bois.
- D'un muret de hauteur maximale 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une palissade en bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Dans les autres secteurs, les clôtures devront être amovibles et démontées l'hiver.

Les aires de stationnements comptant 10 places ou plus seront arborées et/ou végétalisées.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, 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.

Le règlement distingue :

- **Le sous-secteur Nh.** correspond aux zones d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- **Le sous-secteur Npcs** correspond protection des captages d'eau potable dans lequel des équipements liés au domaine skiable existent.
- **Le sous-secteur Ns** délimite des terrains naturels également utilisés pour la pratique du ski et les remontées mécaniques.
- **Le sous-secteur Ng** délimite des terrains destinés à recevoir des constructions à usage de garage.
- **Le sous-secteur Ncol** correspond aux constructions du col du petit St Bernard.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les travaux nécessaires à la mise en œuvre du programme de mesure du SDAGE sont autorisés.

En secteur N :

Les dépôts sont autorisés à condition qu'il s'agisse de stockage de bois.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, sous réserve d'une servitude d'occupation estivale; ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière

En sous-secteur Nh :

L'aménagement des constructions dans leur volume existant, avec ou sans création de surface de plancher, est autorisé. L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

La création d'annexes est autorisée à condition que leur emprise au sol cumulative soit inférieure à 40m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, toute autorisation peut être refusée dans les zones non couvertes par le PPR.

En sous-secteur Npcs :

Les travaux liés à la mise en place et à la gestion de la protection de la ressource en eau sont autorisés ainsi que équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (sous réserve de la prise en compte des objectifs de protection du captage).

En sous-secteur Ns :

Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire ...), ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été, de même que l'extension des restaurants d'altitude existants, sont autorisés.

En sous-secteur Ng :

Les constructions à usage de garage sont autorisées.

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, toute autorisation peut être refusée dans les zones non couvertes par le PPR.

En sous-secteur Ncol :

Sont autorisées l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dont la destination est réservée à l'accueil du public, à l'hébergement touristique, aux équipements de démonstration pour l'utilisation des énergies renouvelables et des techniques de développement durable, au commerce et à la restauration.

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher.

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, toute autorisation peut être refusée dans les zones non couvertes par le PPR.

Permis de démolir :

Rappel : la commune a instauré, au titre de l'article R421-28e et de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme le permis de démolir dans le périmètre classé du col du Saint Bernard.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le projet de P.P.R. de la commune de Séez, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

2- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

3- Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4- Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout point de la construction devra être implanté à une distance minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

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

Tout point de la construction doit être implanté avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative. Toutefois la construction peut être implantée dans la marge de recul (entre 0 et 3m par rapport à la limite séparative) lorsque la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 3.5m et que la longueur de la façade qui parallèle à la limite séparative n'excède pas 10m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes

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

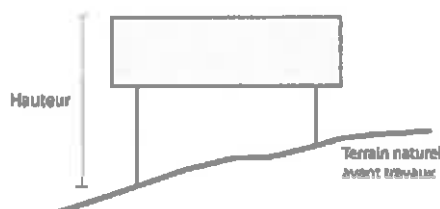
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulative des annexes est limitée à 40m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.



La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40m² ne peut excéder 3,5 mètres.

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Rappel : la commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation du PLU etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Proportion – volumétrie

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Sur le mur pignon, la largeur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur au faîtage.

Toiture :

Les toitures seront de couleur gris anthracite, à l'exception des toitures végétalisées et des structures transparentes.

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures à un ou plusieurs pans sera comprise entre 40% et 45%. La pente de toit des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

La toiture d'une extension peut être un pan lorsqu'elle est située sur une façade latérale. Elle sera à deux pans lorsqu'elle est sur une façade pignon.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont totalement intégrées au terrain naturel,
- si elles sont attenantes à la construction principale

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, et à l'exception des constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils peuvent également être installés au sol s'ils font l'objet d'une insertion paysagère adéquate.

Les proportions des ouvertures de toit doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Les équipements techniques liés au domaine skiable ne font pas l'objet de prescriptions architecturales.

L'aspect extérieur des ouvrages électriques n'est pas réglementé, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans les secteurs Nh, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.
- D'un grillage.
- D'une palissade en bois.
- D'un muret de hauteur maximale 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une palissade en bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Dans les autres secteurs (à l'exception du Npcs – protection de captage nécessitant des mesures particulières de protection), les clôtures devront être amovibles et démontées l'hiver.

Les aires de stationnements comptant 10 places ou plus seront arborées et/ou végétalisées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.