PLU

Projet de règlement

Plan local d'Urbanisme de La Motte d'Aveillans

Janvier 2019

Document de travail

Document de travail

Document de travail

Document de travail

SOMMAIRE

Document de travail

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES 10
ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 12
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 14
2.1. Adaptations techniques 14
2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre 14
2.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels 14
2.4 Implantation des constructions 14
2.5 Les clôtures 14
2.6 Desserte par les réseaux 14
2.7 Assainissement 15
2.8. Ouvrages de transport d'électricité 15
2.9. Antennes 15
2.10. L'éclairage extérieur 15
2.11. Défense incendie 15
2.12. Gestion des substances toxiques ou dangereuses 16
2.13. Création d'accès sur la voie publique 16
2.14. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation 16
2.15. Stationnement 16
2.16. Accessibilité PMR ..... **Erreur ! Signet non défini.**
2.17. Réglementation applicable aux chalets d'alpages 18
2.18. Réciprocité avec les bâtiments agricoles 18
2.19. Autorisation de défrichement préalable 19
ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT 20
3.1. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 20
3.2. Emplacements réservés 20
3.3. Les éléments à préserver ou à mettre en valeur 20
3.4. Préservation des zones humides 20
3.5 Secteurs tramés non raccordés à l'assainissement collectif 21
3.6. Les risques naturels 21
2.25. Les risques miniers ..... **Erreur ! Signet non défini.**
ARTICLE 3 – DÉFINITIONS 22
ARTICLE 4 – PRÉCISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME 25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 29
Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 31
Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 31

Document de travail

Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 31
Ua – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 31
Ua – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 32
Ua – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 32
Ua – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 33
Ua – STATIONNEMENT 34
Ua – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 34
Ua - DESSERTE PAR LES RESEAUX 34
Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 36
Ub / Uba / Ubb DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 36
Ub / Uba / Ubb DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 36
Ub / Uba / Ubb MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 37
Ub / Uba / Ubb VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 37
Ub / Uba / Ubb QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 38
Ub / Uba / Ubb TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 38
Ub / Uba / Ubb STATIONNEMENT 39
Ub / Uba / Ubb DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 40
Ub / Uba / Ubb DESSERTE PAR LES RESEAUX 40
Ue / Ue1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 42
Ue /Ue1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 42
Ue /Ue1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 42
Ue /Ue1 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 42
Ue /Ue1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 42
Ue /Ue1 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 43
Ue /Ue1 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 44
Ue /Ue1 - STATIONNEMENT 44
Ue /Ue1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 45
Ue /Ue1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 45
Uf - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 47
Uf - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 47
Uf - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 47
Uf - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 47
Uf - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 47
Uf - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 48

Document de travail

Uf - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 48
Uf - STATIONNEMENT 49
Uf - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 49
Uf - DESSERTE PAR LES RESEAUX 49
Ut - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 52
Ut - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 52
Ut - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 52
Ut – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 52
Ut – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 53
Ut – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 53
Ut – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 54
Ut – STATIONNEMENT 54
Ut – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 55
Ut - DESSERTE PAR LES RESEAUX 55
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER 57
1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 59
1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 59
1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 59
1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 59
1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 60
1AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 60
1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 61
1AU - STATIONNEMENT 62
1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 62
1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX 62
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES 65
A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 67
A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 67
A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 67
A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 68
A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 69
A - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 70
A - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 72
A - STATIONNEMENT 73

Document de travail

A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 73
A - DESSERTE PAR LES RESEAUX 73
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES 75
N / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 77
N / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 77
N / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 78
N / Np - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 79
N / Np - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 79
N / Np - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 80
N / Np - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 82
N / Np - STATIONNEMENT 83
N / Np - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 83
N / Np - DESSERTE PAR LES RESEAUX 83
Ns/Nse - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 85
Ns/Nse - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 85
Ns/Nse - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 85
Ns/Nse - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 86
Ns/Nse - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 86
Ns/Nse - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 86
Ns/Nse - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 87
Ns/Nse - STATIONNEMENT 87
Ns/Nse - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 87
Ns/Nse - DESSERTE PAR LES RESEAUX 88
Nl - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES 89
Nl - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES 89
Nl - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE 89
Nl - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 89
Nl - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 90
Nl - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 90
Nl - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 91
Nl - STATIONNEMENT 91
Nl - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 91
Nl - DESSERTE PAR LES RESEAUX 91
ANNEXES 92

Document de travail

Document de travail

Document de travail

Document de travail

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Document de travail

ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de La Motte d'Aveillans, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

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

- **La zone Ua** correspondant aux quartiers historiques des différents hameaux ;
- **La zone Ub** correspondant aux extensions plus récentes des constructions dans une typologie de constructions plus aérée et moins structurée. Elle comprend deux sous zones faisant chacune l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :
  - **le secteur Uba** où une opération d'aménagement d'ensemble est prévue. Son aménagement est soumis aux orientations d'aménagement et de programmation n°1.
  - **le secteur Ubb** qui correspond à une extension du centre village à proximité des équipements et services. Son aménagement est soumis aux orientations d'aménagement et de programmation n°2.
- **La zone Ue** correspondant aux zones d'activités économiques. Elle comprend **une sous zone Ue1** située sur le secteur de la gare où l'implantation des constructions est spécifique.
- **La zone Uf** correspondant aux activités ferroviaires et touristiques liées
- **La zone Ut** correspondant aux secteurs à vocation touristique ;
-

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

- **la zone 1AU** où une opération d'aménagement d'ensemble est prévue. Son aménagement est soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.
-

III - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. C'est une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (et à sa diversification) et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone. Il n'existe qu'une seule **zone A**.

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

- **Une zone N** correspondant à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique ;

Document de travail

- Une zone Np de protection des captages, divisée en plusieurs secteurs :
  - **les secteurs Npi**, correspondant aux périmètres de protection immédiats des captages ;
  - **les secteurs Npr**, correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages ;
  - **les secteurs Npe**, correspondant aux périmètres de protection éloignée des captages ;
- **Une zone Nl** correspondant aux équipements sportifs et de loisirs de la commune ;
- **Une zone Ns** correspondant au domaine skiable des Signaraux.
- **Une zone Nse** correspondant à l'accueil d'équipements publics et d'un restaurant en lien avec les activités de pleine nature et le domaine skiable ;

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

- Les périmètres soumis à des **orientations d 'aménagement et de programmation** ;
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Des protections écologiques liées à la **préservation des zones humides** en application du L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Des protections paysagères liées à la **préservation des jardins ouvriers** en application du L151-19 du code de l'urbanisme ;
- **Des éléments de patrimoine architectural à protéger** en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **bâtiments ou constructions pouvant changer de destination** en application de l'article L151-11 du code de l'Urbanisme.
- Des secteurs tramés en application de l'article R151-34 1°) du code de l'urbanisme, dans les **zones dont les réseaux d'assainissement collectif** ne sont, à la date d'approbation du PLU, pas encore raccordés à la station d'épuration, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions ;
- Des secteurs tramés en application de l'article R151-34 1°) du code de l'urbanisme, dans les **zones de risques naturels**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions ;

Document de travail

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme.

2.1. Adaptations techniques

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

2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

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

Sauf dispositions contraires au plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels

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

2.4 Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture ne dépassant pas 0.8 m et à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) au-delà de ce dépassement.

2.5 Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération n°23 du 14 février 2008 du Conseil Municipal de la commune qui prescrit les types de clôtures par secteur.

2.6 Desserte par les réseaux

Document de travail

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

2.7 Assainissement

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

2.8. Ouvrages de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricités, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du réseau public de transport d'électricité ».

2.9. Antennes

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

2.10. L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

2.11. Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la règlementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la direction départementale des services d'incendie et de secours (SDIS).

Document de travail

2.12. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

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

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

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

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

2.13. Création d'accès sur la voie publique

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

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

2.14. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

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

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

Les voies nouvelles de plus de 50 m en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

2.15. Stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

Document de travail

- sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ;
- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions en zone urbaine ou à urbaniser.

Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation : *« Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (…) ».*

L'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux : « *Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* » (article R111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation).

L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (hors bureaux) : Les constructions seront dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Document de travail

Caractéristiques de l'espace destiné au stationnement des vélos : « *L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment* » (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

« Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (…) » (article R111-14-4 à 8 du Code de la construction et de l'habitation).

2.17. Réglementation applicable aux chalets d'alpages

Conformément à la loi montagne reprise au sein de l'article L122-11 du code de l'urbanisme : peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites :

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive ;
- ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

2.18. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

« 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

Document de travail

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. »

2.19. Autorisation de défrichement préalable

Il s'agit de toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Conformément aux **articles L.341-1 à L.341-10 du nouveau Code forestier**, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».* L'autorisation de défrichement peut être obtenue, suite à demande effectuée auprès de la DDT, sous réserve que la conservation des bois ne soit pas reconnue comme nécessaire à une ou plusieurs des fonctions listées dans le Code (article L.341-5 du Code forestier).

Attention : en cas de demande de permis de construire sur un terrain boisé, l'obtention du permis de construire ne dispense aucunement de l'obtention de l'autorisation de défrichement.

Cette réglementation s'applique également dans les zones naturelles ou agricoles.

Document de travail

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

3.1. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces secteurs sont délimités au règlement graphique. Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

3.2. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

N°	Objet	Destinataire	Superficie
ER 1	Compléter	Commune	
ER 2		Commune	
ER 3		Commune	
ER 4		Commune	
ER 5		Commune	
ER 6		Commune	
ER 7		Commune	
ER 8		Commune	

3.3. Les éléments à préserver ou à mettre en valeur

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le PLU de La Motte-d'Aveillans identifie des jardins ouvriers à préserver. Dans les secteurs identifiés, toute construction est interdite à l'exception d'annexes de moins de 3,50 m de hauteur au faitage et de moins de 5 m² d'emprise au sol.

3.4. Préservation des zones humides

Le règlement graphique (zonage) définit des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs :

- toute construction est interdite sauf si liée à la protection contre les risques naturels ;
- tout aménagement est interdit sauf si liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins pédagogiques et scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la

Document de travail

qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.

Cette prescription pourra être levée dans des secteurs déterminés sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans ledit secteur.

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des d'espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

3.5 Secteurs tramés non raccordés à l'assainissement collectif

Pour les secteurs tramés aux plans de zonage, situés en assainissement collectif au zonage d'assainissement, mais non raccordés à la station d'épuration à la date de dépôt de l'autorisation de raccordement de la construction, il est fait usage de l'article R151-34 1°) du code de l'urbanisme pour interdire toute construction dans l'attente de la mise aux normes du dispositif d'assainissement.

3.6. Les risques naturels

En application de l'article R.151-31 *« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou* ***l'existence de risques naturels****, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »*

Il convient de se référer aux documents relatifs aux risques annexés au PLU.

En application du présent article plusieurs niveaux d'aléas ont été identifiés et conduisent à des prescriptions ou des interdictions de construire :

À compléter et adapter. Voir avec la DDT.

Proposition : attente des modifications de la carte d'aléas multirisques, puis non intégration de carte des aléas de juin 1991 (arrêté R. 111-3 non abouti), et de l'AZI de la Jonche et de la Bonne de 2006. (cartes anciennes, analyse moins précise que la carte d'aléas multirisques et échelle non adaptée à une utilisation à échelle du cadastre).

Document de travail

ARTICLE 3 – DÉFINITIONS

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les piscines. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

Espaces verts : Les espaces verts correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 20cm de terre végétale.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Existant (bâtiment ou construction) : Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur d'une construction : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le

Document de travail

plus bas situé à sa verticale, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle s'apprécie par rapport au :

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

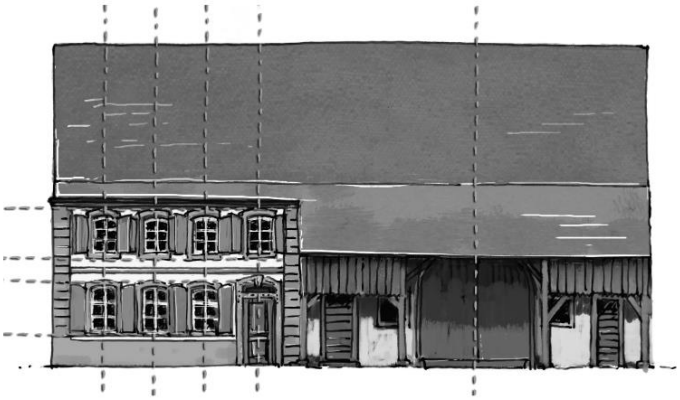
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Certaines hauteurs maximales sont toutefois fixées par rapport à la sablière, qui correspond à la pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture. Il est précisé que les pentes d'accès aux garages en sous-sols du terrain naturel ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

Habitations légères de loisirs : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Ordonnancement : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Les proportions
L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.



Gabarit des ouvertures
Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

***L'encadrement de fenêtres et de portes** est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux*

***Les fenêtres des dépendances agricoles** sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.*

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

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

Surface de plancher : conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Document de travail

ARTICLE 4 – PRÉCISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Document de travail

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Document de travail

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Document de travail

Document de travail

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Document de travail

Document de travail

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ua

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ua :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- les entrepôts ;
- l'industrie ;

Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIERE

L'artisanat et le commerces de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec les des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

Le nombre d'annexes est limité à 4, dont au plus un abri de jardin, par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU.

Ua – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Document de travail

Ua – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol maximale :

Non réglementée.

La somme des annexes est limitée à 70 m² d'emprise au sol.

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol maximum.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions doit au plus correspondre à la hauteur maximale d'un des bâtiments attenants, sans excéder 13,00 m au faîtage.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour un renforcement des performances énergétiques de constructions existantes.

En limite séparative, dans une bande de trois mètres, la hauteur des constructions est limitée à 2,80 m à la sablière.

Les abris de jardin pourront avoir au plus une hauteur de 2,80 m maximum à la sablière.

En cas de réhabilitation architecturale pour des constructions ou bâtiments ayant une pente de toiture inférieure à 50%, pour créer un niveau complet de plancher, la hauteur maximale de 13,00 m peut être dépassée sans toutefois que la hauteur de la construction n'excède 15,00 m de hauteur.

En cas de démolition puis reconstruction à l'identique, la hauteur préexistante pourra être maintenue y compris si la hauteur préexistante est supérieure à 13,00 m.

Volume des constructions :

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

Ua – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement, il peut être autorisé des dérogations.

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des façades :

Document de travail

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur et s'inscrire dans les dispositions du nuancier joint en annexe du présent règlement. Les façades pourront toutefois être recouvertes de matériaux aspect bois (50% de la construction) et pierre apparente.

Les cabanons / abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un abri par unité foncière. Ils pourront être en bois.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum sauf en cas de raisons techniques majeures. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30%.

Pour les abris de jardin, une pente minimale de toiture de 20% est tolérée.

Les couvertures devront avoir des teintes conformes au nuancier joint en annexe du présent règlement. Pour les habitations l'aspect tôle de type bac acier est interdit.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

Ua – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Pour les remblais supérieurs à 2 m de hauteur, ces derniers devront s'intégrer au paysage afin de limiter au maximum leur impact. Des aménagements sous forme de terrasses plantées sont à prévoir.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Dans le cas de clôture à l'alignement, elles devront comporter une partie basse minérale de 0,40 m minimum et de 0,80 maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la partie minérale ne pourra pas excéder 0.8m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

Document de travail

Ua – STATIONNEMENT

➢ **Stationnement automobile :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur et être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces de détail, restauration, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de surface de plancher. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamé.

Pour les autres destinations, aucune place n'est exigée.

➢ **Stationnement des vélos :**

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ua – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. dispositions générales).

Ua - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Document de travail

Eaux usées

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

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

Dans le cas d'une prescription sur le plan de zonage concernant l'assainissement collectif (R151-34 du Code de l'Urbanisme), celle-ci prévaut sur les dispositions précédentes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Document de travail

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

Ub / Uba / Ubb

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Ub / Uba / Ubb DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites **dans l'ensemble de la zone Ub** :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- les entrepôts ;
-

Dans les secteurs Uba et Ubb, la destination de construction suivante est également interdite :

l'industrie.

Ub / Uba / Ubb DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans toutes la zone, le nombre d'annexes est limité à 4, dont au plus un abri de jardin, par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Uba et Ubb, les constructions à destination d'industrie, d'artisanat et de commerces de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Dans les secteurs Uba et Ubb, les constructions sont autorisées à condition de respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail sont autorisés à condition d'être

Document de travail

compatibles avec les des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

Ub / Uba / Ubb MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone Ubb, il est imposé au moins 20% de logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub / Uba / Ubb VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3,00 m des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3,00 m des limites séparatives. Les annexes sont autorisées en limite séparative.

Emprise au sol maximale :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

La somme des annexes est limitée à 70 m² d'emprise au sol.

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol maximum.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m au faîtage sauf pour les abris de jardins détachés du volume du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 2,80 mètres à la sablière.

En limite séparative, dans une bande de trois mètres, la hauteur des constructions est limitée à 2,80 m à la sablière.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

En cas de démolition puis reconstruction à l'identique, la hauteur préexistante pourra être maintenue y compris si la hauteur préexistante est supérieure à 10,00 m.

Document de travail

Volume des constructions :

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

Ub / Uba / Ubb QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement, il peut être autorisé des dérogations.

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur et s'inscrire dans les dispositions du nuancier joint en annexe du présent règlement. Les façades pourront toutefois être recouvertes de matériaux aspect bois et pierre apparente.

Les cabanons / abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un abri par unité foncière.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 50 % et 100 % maximum sauf en cas de raisons techniques majeures. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30 %.

Pour les abris de jardin, une pente minimale de toiture de 20 % est tolérée.

Les couvertures devront avoir des teintes conformes au nuancier joint en annexe du présent règlement. Pour les habitations l'aspect tôle de type bac acier est interdit.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

Ub / Uba / Ubb TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Document de travail

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Pour les remblais supérieurs à 2 m de hauteur, ces derniers devront s'intégrer au paysage afin de limiter au maximum leur impact. Des aménagements sous forme de terrasses plantées sont à prévoir.

Il est imposé au moins 25% d'espaces verts sur l'unité foncière.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Dans le cas de clôture à l'alignement, elles devront comporter une partie basse minérale de 0,40 m minimum et de 0,80 maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la partie minérale ne pourra pas excéder 0,80 m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

Ub / Uba / Ubb STATIONNEMENT

- **Stationnement automobile :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur et être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces de détail, restauration, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de surface de plancher. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 90m² de surface de plancher entamé.

Pour les autres destinations, il est exigé une place par tranche de 80 m ² de surface de plancher entamée.

- **Stationnement des deux roues :**

Cf. dispositions générales.

Document de travail

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ub / Uba / Ubb DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété. Un aménagement adapté devra être prévu à cet effet, sauf impossibilités techniques. Dans ce dernier cas, le pétitionnaire devra démontrer que la sécurité des usagers de la route est assurée.

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5,00 m en double sens et à 3,50 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

Ub / Uba / Ubb DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Eaux usées

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

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

Dans le cas d'une prescription sur le plan de zonage concernant l'assainissement collectif (R151-34 du Code de l'Urbanisme), celle-ci prévaut sur les dispositions précédentes.

Eaux pluviales

Document de travail

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Document de travail

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue / Ue1

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Ue / Ue1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Ue /Ue1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations (comprenant les logements et les hébergements).

Ue /Ue1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIERE

Non règlementé.

Ue /Ue1 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue /Ue1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Document de travail

Implantations des constructions :

En zone Ue, les constructions doivent s'implanter à au moins 4m des voies et emprises publiques sauf pour les constructions préexistantes qui peuvent s'étendre en continuité des alignements préexistants sur la construction. Les constructions doivent s'implanter à au moins 3m des limites séparatives sauf pour les constructions préexistantes qui peuvent s'étendre en continuité des reculs préexistants sur la construction.

En zone Ue1, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques côté voie ferrée. Vis-à-vis des autres alignements elles doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, le retrait sera d'au moins de 3m.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m au faîtage.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

En zone Ue1, la hauteur maximale des constructions côté voie ferrée ne doit pas 5,00 m à la sablière.

Volume des constructions :

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

En zone Ue1, les volumes bâtis devront s'harmoniser par les volumes et les proportions de la gare ferroviaire.

Ue /Ue1 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement, il peut être autorisé des dérogations.

En zone Ue1, les constructions devront s'inspirer des caractéristiques des bâtiments ferroviaires proches.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur et s'inscrire dans les dispositions du nuancier joint en annexe du présent règlement. Les façades pourront toutefois être recouvertes de matériaux aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Document de travail

En zone Ue, les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 100% maximum sauf en cas de raisons techniques majeures. Les toitures terrasses sont autorisées.

En zone Ue1, les toitures terrasses sont interdites. Les toitures auront au moins 2 pans. Les appentis accolés à la construction principale devront être dans le sens de la toiture principale.

Les couvertures devront avoir des teintes conformes au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

Ue /Ue1 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Pour les remblais supérieurs à 2 m de hauteur, ces derniers devront s'intégrer au paysage afin de limiter au maximum leur impact. Des aménagements sous forme de terrasses plantées sont à prévoir.

Au moins 10% des espaces libres devront être composés de matériaux perméables.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Dans le cas de clôture à l'alignement, elles devront comporter une partie basse minérale de 0,40 m minimum et de 0,80 maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la partie minérale ne pourra pas excéder 0,80 m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

Ue /Ue1 - STATIONNEMENT

- **Stationnement automobile :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètres et 5,00 m de profondeur et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des différentes activités économiques présentes : stationnement des véhicules du personnel, stationnement des véhicules des visiteurs, stationnement des véhicules de l'entreprise, stationnement et aires de manœuvre des véhicules de livraison…

- **Stationnement des deux roues :**

Document de travail

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ue /Ue1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (cf. dispositions générales).

Ue /Ue1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Eaux usées

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

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

Dans le cas d'une prescription sur le plan de zonage concernant l'assainissement collectif (R151-34 du Code de l'Urbanisme), celle-ci prévaut sur les dispositions précédentes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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

Document de travail

cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Document de travail

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Uf - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Uf - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations (comprenant les logements et les hébergements) ;
- le commerce de gros ;
- l'industrie ;
- les entrepôts.

Uf - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet

Uf - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uf - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à

Document de travail

condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques côté voie ferrée. Vis-à-vis des autres alignements elles doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, le retrait sera d'au moins de 3m.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage. Toutefois, la hauteur maximale des constructions côté voie ferrée ne doit pas 5m à la sablière.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Volume des constructions :

Les volumes bâtis devront s'harmoniser par les volumes et les proportions de la gare ferroviaire.

Uf - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques des bâtiments ferroviaires proches.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur et s'inscrire dans les dispositions du nuancier de la sous-zone.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures auront au moins 2 pans. Les appentis accolés à la construction principale devront être dans le sens de la toiture principale.

Les couvertures devront avoir des teintes conformes au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

Uf - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Document de travail

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Pour les remblais supérieurs à 2 m de hauteur, ces derniers devront s'intégrer au paysage afin de limiter au maximum leur impact. Des aménagements sous forme de terrasses plantées sont à prévoir.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m.

Dans le cas de clôture à l'alignement, elles devront comporter une partie basse minérale de 0.40 m minimum et de 0.80 m maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la partie minérale ne pourra pas excéder 0.8m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

Uf - STATIONNEMENT

- **Stationnement automobile :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des différentes constructions : stationnement des véhicules du personnel, stationnement des véhicules des visiteurs, stationnement et aires de manœuvre des véhicules de livraison…

- **Stationnement des deux roues :**

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Uf - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

Uf - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Document de travail

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

Assainissement

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

Eaux usées

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

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

Dans le cas d'une prescription sur le plan de zonage concernant l'assainissement collectif (R151-34 du Code de l'Urbanisme), celle-ci prévaut sur les dispositions précédentes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Document de travail

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Document de travail

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ut

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Ut - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Ut - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ut :

- exploitation agricole et forestière ;
- Les hébergements ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition)

Ut - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition d'être strictement liées à l'exercice de l'activité principale sur la zone (logement de fonction). De plus, ces constructions ne devront pas excéder 100 m² de surface de plancher et intégrées dans le même volume bâti.

Ut – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Document de travail

Ut – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3,00 m ou plus des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à 3,00 m des limites séparatives. Les annexes sont autorisées en limite séparative.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m au faîtage.

En limite séparative, dans une bande de trois mètres, la hauteur des constructions est limitée à 2,80 m à la sablière.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

En cas de démolition puis reconstruction à l'identique, la hauteur préexistante pourra être maintenue y compris si la hauteur préexistante est supérieure à 10,00 m.

Volume des constructions :

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

Ut – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement, il peut être autorisé des dérogations.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur et s'inscrire dans les dispositions du nuancier joint en annexe du présent règlement. Les façades pourront toutefois être recouvertes de matériaux aspect bois et pierre apparente.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Document de travail

Les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum sauf en cas de raisons techniques majeures. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30 %.

Les couvertures devront avoir des teintes conformes au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

Ut – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Pour les remblais supérieurs à 2 m de hauteur, ces derniers devront s'intégrer au paysage afin de limiter au maximum leur impact. Des aménagements sous forme de terrasses plantées sont à prévoir.

Il est imposé au moins 30 % d'espaces verts sur l'unité foncière.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Dans le cas de clôture à l'alignement, elles devront comporter une partie basse minérale de 0,40 m minimum et de 0,80 maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la partie minérale ne pourra pas excéder 0.8m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

Ut – STATIONNEMENT

- **Stationnement automobile :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur et être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations aucune place n'est exigée.

Document de travail

➢ **Stationnement des deux roues :**

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ut – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (cf. dispositions générales).

Ut - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Eaux usées

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

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

Dans le cas d'une prescription sur le plan de zonage concernant l'assainissement collectif (R151-34 du Code de l'Urbanisme), celle-ci prévaut sur les dispositions précédentes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les

Document de travail

dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Document de travail

Document de travail

TITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES À URBANISER

Document de travail

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ub :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- la restauration ;
- le commerce de gros ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique et le cinéma) ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, l'entrepôt, le bureau, le centre de congrès et d'exposition).

1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation n°3.

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les annexes des habitations sont autorisées dans la limite de 4 unités, dont au plus un abri de jardin, par unité foncière ;
- les constructions à destination d'artisanat et le commerce de détail, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances de nature à les rendre indésirables au regard des habitations voisines ;

1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

Document de travail

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3,00 m des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3,00 m des limites séparatives. Les annexes sont autorisées en limite séparative.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.

La somme des annexes est limitée à 70 m² d'emprise au sol.

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol maximum.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m au faîtage sauf pour les abris de jardins détachés du volume du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 2,80 mètres à la sablière.

Volume des constructions :

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

1AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement, il peut être autorisé des dérogations.

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des façades :

Document de travail

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur et s'inscrire dans les dispositions du nuancier joint en annexe du présent règlement. Les façades pourront toutefois être recouvertes de matériaux aspect bois et pierre apparente.

Les cabanons / abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un abri par unité foncière.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront constituées de deux pans minimum, et les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100%, sauf en cas de raisons techniques majeures.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30%.

Pour les abris de jardin, une pente minimale de toiture de 20% est tolérée.

Dans le cas de bâtiments rectangulaires avec une toiture à deux pans simple, le faîtage devra être dans le sens de la grande dimension du bâtiment.

Les couvertures devront avoir des teintes conformes au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Il est imposé au moins 25% d'espaces verts sur l'unité foncière.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Dans le cas de clôture à l'alignement, elles devront comporter une partie basse minérale de 0,40 m maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la partie minérale ne pourra pas excéder 0,40m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

Plantations

La plantation de feuillus d'essence locale sera privilégiée. A l'inverse, les haies de cyprès de Lawson ou équivalent sont vivement déconseillées.

Document de travail

1AU - STATIONNEMENT

➢ **Stationnement automobile :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur et être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les autres destinations : non réglementée

➢ **Stationnement des deux roues :**

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété. Un aménagement adapté devra être prévu à cet effet, sauf impossibilités techniques. Dans ce dernier cas, le pétitionnaire devra démontrer que la sécurité des usagers de la route est assurée.

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m en double sens et à 3.5 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Eaux usées

Document de travail

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Document de travail

Document de travail

Document de travail

TITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES

Document de travail

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations forestières ;
- les hébergements ;
-
- les commerces et activités de service (comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas)
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition).

A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisées condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les exploitations agricoles, y compris :
  - la diversification de l'activité agricole, sous condition d'être réalisée dans des constructions existantes ou en extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces constructions devront être situées à proximité immédiate des principaux bâtiments de l'exploitation ;
  - les logements strictement nécessaires à l'activité agricole, sous condition que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à

Document de travail

des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 200 m² de surface de plancher.

- les habitations, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes :
  - les extensions et les annexes des habitations (logement et hébergement) existantes sont autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les annexes et piscines devront être situées à une distance maximale de 20 mètres, calculée mur à mur, par rapport au bâtiment principal ;
- les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques …) ;
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

Document de travail

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les bassins de piscines et les annexes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation.

Les constructions doivent s'implanter à 3,00 m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

Hauteur maximale :

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La hauteur maximale est fixée à 10,00 m pour les bâtiments à usage d'habitation sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas d'une reprise de la toiture ou des planchers.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m au faîtage pour les constructions à usage agricole.

Emprise au sol :

Pour l'extension et les annexes des habitations existantes, l'emprise au sol est limitée à 50 m² supplémentaire entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale. Les piscines ne devront pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : non réglementé

Volume des constructions :

Non réglementé sauf *pour* ***les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :***

D'une manière générale, en cas de transformation motivée par le changement de destination, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses

Document de travail

des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les transformations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation,
- faire l'objet, dans la notice du dossier de demande de permis de construire, d'une étude particulière comprenant un état des lieux de préférence détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Les principales caractéristiques des bâtiments désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants.

A - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les constructions de bâtiments agricoles :

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver (à restituer au à reconstituer). Leurs composantes essentielles (partes de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées au le cas échéant restituées. A l'Inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dument motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent

Document de travail

l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerne et que sa destination d'origine demeure intelligible. En tout état de cause, il est nécessaire de garder le rythme des ouvertures et de rechercher, le cas échéant, des solutions d'intervention contemporaines pour la réhabilitation des grandes portes.

En ce qui concerne les structures apparentes, il est indispensable de préserver les systèmes de charpentes bois soutenant les passées de toitures. Elles doivent être préservées ou remplacées. En cas d'impossibilité technique, des solutions d'intervention contemporaine doivent être proposées afin de remplacer les anciennes structures.

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de partes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitre pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires). En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardises ne peut être invoque pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage au appui).

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux (pise, enduit à la chaux), et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique». La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sabres et pastel).

Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être de dimension limitée et respecter l'architecture et l'esprit de l'affectation d'origine du bâtiment au de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Pour les constructions de bâtiments agricoles, à cela s'ajoute les possibilités suivantes :

- Toiture dôme autorisée (y compris les serres) ;
- Pente minimale de la toiture de 30% (hors dôme).

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :

Le nombre de pans, l'inclinaison des pentes et les passées de toitures doivent être sauvegardés.

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence a sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

Document de travail

Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présenté à la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis pourra comprendre l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

A - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Autour des bâtiments agricoles, il est recommandé de réaliser un aménagement paysager de type bocage constitué d'arbustes en cépée d'essences locales.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis a permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules. En tout état de cause, il est indispensable de préserver l'espace extérieur forme par la passée de toiture.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils devront de préférence être précises lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

Document de travail

Caractéristiques des clôtures :

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois…

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : la hauteur est limitée à 1,50 m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

A - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 m et 5,00 m de profondeur.

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Document de travail

Gestion des eaux pluviales

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

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

Dans le cas d'une construction neuve, un dispositif de rétention d'eau pluviale adaptée à la taille de la construction est imposé.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

Document de travail

Document de travail

TITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES

Document de travail

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / Np

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

N / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

N / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites **dans l'ensemble de la zone :**

- Les habitations (comprenant les logements et les hébergements) ;
- Les commerces et activités de services (comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma)
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition).

Dans les sous-zones Npi, sont également interdits :

- toutes activités, installations et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.

Dans les sous-zones Npr, sont également interdits :

- toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants ;
- la création de voiries et aires de stationnement, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires imperméabilisées ;
- la création de cimetière ;
- les aires de camping, ainsi que le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques,...) et les déchets inertes
- les stockages, même temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux : produits chimiques (fuel...), fermentescibles (fumier, lisier...) ;
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol et du sous-sol, ainsi que la création, le renouvellement ou l'extension de carrières ;
- la création de retenues et plans d'eau ;

Document de travail

- la création de nouveaux puits, forages,…, destinés à l'exploitation des eaux souterraines ;
- le défrichement, la coupe "à blanc", la création de chemins d'exploitation forestière chargeoirs à bois.

Dans les sous-zones Npe, sont également interdits :

- la création des carrières.

N / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone N, sont autorisées sous condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions agricoles, sous réserve d'être nécessaire au pastoralisme ;
- les habitations, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes :
  - les extensions et les annexes des habitations (logement et hébergement) existantes sont autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les annexes et piscines devront être situées à une distance maximale de 20 mètres, calculée mur à mur, par rapport au bâtiment principal ;
- les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques …) ;
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Dans les sous-zones Npr :

- sont autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :
  - les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau ;
  - les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications ;
- la réalisation ponctuelle de remblais est autorisée sous réserve de l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la mairie.

Dans les sous-zones Npe :

- les projets d'activités non soumises à la législation sur les établissements classés ou soumises à cette législation au titre de la déclaration feront l'objet d'une étude de risque vis à vis de la ressource qui sera soumise à la DDASS ;
- les dépôts de produits polluants ou de déchets sont autorisés sous conditions d'être réalisés sur des sites étanches, conçus de manière à ne présenter aucun risque de contamination du point d'eau ;

Document de travail

- les extensions de carrières ne pourront être autorisées que dans le respect des dispositions du schéma départemental des carrières.

N / Np - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N / Np - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation

Implantations des constructions :

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les bassins de piscines et les annexes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation.

Les constructions doivent s'implanter à 3m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

Hauteur maximale :

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La hauteur maximale est fixée à 10,00 m sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

Emprise au sol :

Pour l'extension et les annexes des habitations existantes, l'emprise au sol est limitée à 50 m² supplémentaire entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale. Les piscines ne devront pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : non réglementé.

Document de travail

Volume des constructions :

Non réglementé sauf *pour* ***les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :***

D'une manière générale, en cas de transformation motivée par le changement de destination, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les transformations doivent :

- Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation,
- Faire l'objet, dans la notice du dossier de demande de permis de construire, d'une étude particulière comprenant un état des lieux de préférence détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Les principales caractéristiques des bâtiments désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants.

N / Np - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver (à restituer au à reconstituer). Leurs composantes essentielles (partes de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées au le cas échéant restituées. A l'Inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de

Document de travail

chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dument motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerne et que sa destination d'origine demeure intelligible. En tout état de cause, il est nécessaire de garder le rythme des ouvertures et de rechercher, le cas échéant, des solutions d'intervention contemporaines pour la réhabilitation des grandes portes.

En ce qui concerne les structures apparentes, il est indispensable de préserver les systèmes de charpentes bois soutenant les passées de toitures. Elles doivent être préservées ou remplacées. En cas d'impossibilité technique, des solutions d'intervention contemporaine doivent être proposées afin de remplacer les anciennes structures.

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de partes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitre pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires). En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardises ne peut être invoque pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage au appui).

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux (pise, enduit à la chaux), et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique». La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sabres et pastel).

Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être de dimension limitée et respecter l'architecture et l'esprit de l'affectation d'origine du bâtiment au de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :

Le nombre de pans, l'inclinaison des pentes et les passées de toitures doivent être sauvegardés.

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence a sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage,

Document de travail

solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présenté à la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis pourra comprendre l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

N / Np - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis a permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules. En tout état de cause, il est indispensable de préserver l'espace extérieur forme par la passée de toiture.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils devront de préférence être précises lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

Caractéristiques des clôtures :

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois…

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : La hauteur est limitée à 1.50m et sera réalisée sous la forme d'un grillage

Document de travail

de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

N / Np - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur.

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N / Np - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. Dispositions générales)

N / Np - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Dans les sous-zones Npr :

- la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est interdite, hormis dans le cadre de travaux autorisés d'amélioration de la protection.

Document de travail

Dans les sous-zones Npe :

- les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si les eaux usées sont évacuées :
  - soit par un réseau d'assainissement étanche ;
  - soit à défaut, à l'aide d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, après étude géologique et avis de la DDASS ;
- l'implantation de tout dispositif d'assainissement individuel comportant un puits d'infiltration est interdite.

Gestion des eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

Document de travail

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES Ns / Nse

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Ns/Nse - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Ns/Nse - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble des zones :

- Les exploitations agricoles ;
- les habitations (comprenant les logements et les hébergements) ;
- le commerce et les activités de service (comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma)
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition) ;

Ns/Nse - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisées condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les exploitations forestières.

En zone Ns, sont admis les équipements, aménagements et constructions nécessaires à la pratique du ski ainsi qu'au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture.

En zone Nse, sont uniquement autorisées les constructions de la zone Ns et les extensions des activités économiques connexes liées (restauration d'altitude, accueil, loisirs). Ces extensions devront être inférieures à 300 m² de surface de plancher cumulée (existant + extension).

Document de travail

Ns/Nse - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ns/Nse - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation

Implantations des constructions :

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les constructions doivent s'implanter à 3m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres sauf pour les bâtiments nécessaires à la pratique du ski (remontées mécaniques…) où la hauteur pourra être au plus de 12,00 m.

Emprise au sol :

En zone Ns : non réglementé

En zone Nse, l'emprise au sol est limitée à 300 m².

Volume des constructions :

Non réglementé

Ns/Nse - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

L'aspect général des façades, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Document de travail

L'aspect général des toitures, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

Ns/Nse - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Caractéristiques des clôtures :

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois…

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : La hauteur est limitée à 1.50m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

Ns/Nse - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur.

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

Stationnement des vélos :

Non réglementé

Document de travail

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ns/Nse - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. Dispositions générales)

Ns/Nse - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Gestion des eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

Document de travail

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE NI

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

NI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

NI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble des zones :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations (comprenant les logements et les hébergements) ;
- le commerce et les activités de service (comprenant l'artisanat et le commerce de détails, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas) ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les autres équipements recevant du public
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition).

NI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Seuls sont autorisés les aménagements et constructions liés aux équipements sportifs dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

NI - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

Document de travail

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NI - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation

Implantations des constructions :

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les constructions doivent s'implanter à 3m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10,00 mètres.

Emprise au sol :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport aux constructions existantes est limitée à 100m².

Volume des constructions :

Non réglementé.

NI - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

L'aspect général des façades, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Caractéristiques architecturales des toitures :

L'aspect général des toitures, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture, et devront être surimposés en cas de toiture existante ou intégrés à la toiture lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

Document de travail

NI - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Caractéristiques des clôtures :

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois…

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : La hauteur est limitée à 1.50m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

NI - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur.

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

Stationnement des vélos :

Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NI - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

NI - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Document de travail

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Gestion des eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,…) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

Document de travail

Document de travail

TITRE 6

ANNEXES

Document de travail

Document de travail

ANNEXE 1 – NUANCIER DES FAÇADES

Document de travail

ANNEXE 2 : NUANCIER DES TOITURES

Document de travail