

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°3

Modification du REGLEMENT

Annule et remplace le règlement initial

Février 2017

PLU approuvé les 22 février et 27 juin 2008

Modification n° 1 engagée par DCM du 27 juin 2008 (devenue modification n°2)

Révision simplifiée approuvée par DCM du 23 juillet 2009

Modification UBp approuvée par DCM du 26 octobre 2011 (n°1)

Modification du numéro de la modification engagée le 27 juin 2008, par DCM du 3 décembre 2013

Modification n°2 approuvée par DCM du 12 mars 2014

Modification n°3

	Tél.	Fax
Maître d'Ouvrage Commune de Laragne-Montéglin – Hôtel de Ville 05300 LARAGNE-MONTEGLIN	04 92 65 11 90	04 92 65 06 12
Atelier Chado 1 impasse du muséum - 05000 GAP	04 92 21 83 12	

PLAN LOCAL D'URBANISME de LARAGNE-MONTEGLIN

Modification n°3

PREAMBULE

Certaines dispositions de ce titre sont modifiées dans le cadre de la présente procédure

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

STRUCTURE DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

Certaines dispositions de ce titre sont modifiées dans le cadre de la présente procédure

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Certaines dispositions de ce titre sont modifiées dans le cadre de la présente procédure

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Certaines dispositions de ce titre sont modifiées dans le cadre de la présente procédure.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Certaines dispositions de ce titre sont modifiées dans le cadre de la présente procédure.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Certaines dispositions de ce titre sont modifiées dans le cadre de la présente procédure.

SOMMAIRE

PREAMBULE	7
DEFINITIONS, MODES DE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER, DU CES, DE LA HAUTEUR...	7
1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL	7
2 - LE TERRAIN - ILOT DE PROPRIETE (ou PROPRIETE FONCIERE ou UNITE FONCIERE)	7
3 - LES DIVISIONS FONCIERES - LES LOTISSEMENTS	8
4 - LES HABITATIONS	8
5 - CONSTRUCTION	8
6 - SURFACE DE PLANCHER	8
7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (Coefficient d'Emprise au Sol - CES)	9
8 - LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE	9
9 - LES LIMITES DE PROPRIETES	9
10 - EMPRISE DE VOIRIE, PLATE-FORME, CHAUSSEE	10
11 - DEFINITIONS DIVERSES	10
12 - DROIT DE PASSAGE INSTITUTE PAR LE CODE CIVIL	11
13 - ESPACES BOISES CLASSES	11
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES STRUCTURE DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES	12
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	13
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	13
Article 3 - Permis de démolir	14
Article 4 - Division du territoire en zones	14
Article 5 - Adaptations mineures	16
Article 6 - Reconstruction des bâtiments existants	16
Article 7 - Contrôle et entretien des dispositifs d'assainissement non collectif	17
Article 8 - Cession gratuite - Supprimé	17
Article 9 - Emplacements réservés	17
Article 10 - Loi « Barnier » - « Amendement Dupont » Dérogation à l'article L.111-1-4 Code de l'urbanisme	18
Article 11 - Dispositions particulières	18
Article 12 - Risques naturels (Plan de Prévention des Risques naturels)	19
Article 13 - Avis de l'Architecte des Bâtiments de France	19
Article 14 - Hauteur d'une construction	19
Article 15 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	20
Article 16 - Abris de jardin	20
Article 17 - Stationnement des caravanes	20
Article 18 - La loi d'orientation agricole - Réciprocité bâtiments agricoles - Habitations	21
Article 19 - Défrichement	22
Article 20 - Ruine	22
Article 21 - Dépôts et décharges	22
Article 22 - Division de terrain et détachement de terrain	23
Article 23 - Prise en compte des risques par le constructeur	23
Article 24 - Autorisation de modifier un établissement recevant du public	23
Article 25 - Constructions bois	23
Article 26 - Conditions de desserte des terrains	23
Article 27 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains	24
Article 28 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	24
Article 29 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage	25
Article 30 - Risque d'incendie - Débroussaillage	26

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)	27
ZONE UA	28
Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites	28
Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	29
Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	29
Article 4 - UA - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains	29
Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles - supprimé	30
Article 6 - UA - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)	30
Article 7 - UA - Implantation par rapport aux limites séparatives	31
Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions	31
Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions	31
Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection	32
Article 12 - UA - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	33
Article 13 - UA - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	33
Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé	33
ZONE UB	34
Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites	34
Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	35
Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	35
Article 4 - UB - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains	36
Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé	36
Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)	37
Article 7 - UB - Implantation par rapport aux limites séparatives	38
Article 8 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	38
Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions	38
Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions	39
Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection	39
Article 12 - UB - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	40
Article 13 - UB - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	40
Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé	41
ZONE UTr	43
Article 1 - UTr - Occupations et utilisations du sol interdites	43
Article 2 - UTr - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	43
Article 3 - UTr - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	43
Article 4 - UTr - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains	44
Article 5 - UTr - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé	44
Article 6 - UTr - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)	44
Article 7 - UTr - Implantation par rapport aux limites séparatives	45
Article 8 - UTr - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	45
Article 9 - UTr - Emprise au sol des constructions	45
Article 10 - UTr - Hauteur maximale des constructions	45

Article 11 - UTr - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection	45
Article 12 - UTr - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	46
Article 13 - UTr - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	47
Article 14 - UTr - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé	47
ZONE UF	48
Article 1 - UF - Occupations et utilisations du sol interdites	48
Article 2 - UF - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	49
Article 3 – UF - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	49
Article 4 - UF - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains	50
Article 5 - UF - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé	50
Article 6 - UF - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)	51
Article 7 - UF - Implantation par rapport aux limites séparatives	51
Article 8 - UF - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
Article 9 - UF - Emprise au sol des constructions	51
Article 10 - UF - Hauteur maximale des constructions	52
Article 11 - UF - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection	52
Article 12 - UF - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	52
Article 13 - UF - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	53
Article 14 - UF - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé	53
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)	54
ZONE AU	55
Article 1 - AU - Occupations et utilisations du sol interdites	56
Article 2 - AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	56
Article 3 - AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	57
Article 4 - AU - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et dispositifs de collecte des déchets urbains	57
Article 5 - AU - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé	58
Article 6 - AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)	58
Article 7 - AU - Implantation par rapport aux limites séparatives	59
Article 8 - AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	60
Article 9 - AU - Emprise au sol des constructions	60
Article 10 - AU - Hauteur maximale des constructions	60
Article 11 - AU - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection	60
Article 12 - AU - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	61
Article 13 – AU - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	61
Article 14 - AU - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé	62
ZONE AUf	63
Article 1 - AU f - Occupations et utilisations du sol interdites	64
Article 2 - AUf - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	64
Article 3 - AUf - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	64
Article 4 - AUf - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains	65
Article 5 - AUf - Superficie minimale des terrains constructibles	66

Article 6 - AUF - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	66
Article 7 - AUF - Implantation par rapport aux limites séparatives	66
Article 8 - AUF - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	66
Article 9 - AUF - Emprise au sol des constructions	66
Article 10 - AUF - Hauteur maximale des constructions	67
Article 11 - AUF - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection	67
Article 12 - AUF - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	67
Article 13 - AUF - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	68
Article 14 - AUF - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé	68
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)	69
ZONE A	70
Article 1 – A - Occupations et utilisations du sol interdites	70
Article 2 – A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	71
Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	72
Article 4 - A - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains	72
Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé	73
Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)	73
Article 7 - A - Implantation par rapport aux limites séparatives	74
Article 8 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	74
Article 9 - A - Emprise au sol des constructions	74
Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions	74
Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection	74
Article 12 - A - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	76
Article 13 - A - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	76
Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé	76
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)	77
ZONE N	78
Article 1 – N - Occupations et utilisations du sol interdites	78
Article 2 – N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	79
Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	80
Article 4 - N - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains	80
Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé	81
Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)	81
Article 7 - N - Implantation par rapport aux limites séparatives	82
Article 8 - N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	82
Article 9 - N - Emprise au sol des constructions	82
Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions	82
Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection	82
Article 12 - N - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	83
Article 13 - N - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	84
Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé	84

PREAMBULE

Définitions, modes de calcul de la Surface de Plancher, du CES, de la hauteur...

Nota : la liste de définition ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle est fournie à titre indicatif, afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement.

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements, groupes d'habitations et opérations d'aménagement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols)
- les ouvrages et installations techniques divers,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

2 - LE TERRAIN - ILOT DE PROPRIETE (ou PROPRIETE FONCIERE ou UNITE FONCIERE)

Il faut entendre par îlot de propriété (ou propriété foncière, ou unité foncière) toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est à dire les îlots de propriétés concernés.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES - LES LOTISSEMENTS

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme, une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet la division, en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

4 - LES HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. *L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend trois logements et plus (ou logeant trois familles et plus).*

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

5 – CONSTRUCTION

Ce terme est pris dans une acception très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comprenant pas de fondation, mais aussi les installations, « outillages », ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

6 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est l'Unité de calcul des surfaces de constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Elle 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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (Coefficient d'Emprise au Sol - CES)

L'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie au sol, constitutive de SHOB, à la surface de l'îlot de propriété (propriété ou unité foncière).

Les débords de toiture autorisés dans une limite de 0,80 (cf art. 11 des zones, Aspect extérieur des constructions)

8 - LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE

Il est convenu d'appeler :

- extension : la construction d'une ligne nouvelle.
- renforcement : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
- Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.
- branchement : la construction d'un ouvrage de première catégorie (inférieur à 1000 V) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 90 m (jurisprudence Conseil d'Etat 28/02/1986).

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories, c'est-à-dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV.

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de troisième catégorie (tension supérieure à 50 KV), le PLU détermine les couloirs affectés aux lignes, et si possible, les emplacements des pylônes.

9 - LES LIMITES DE PROPRIETES

On appelle :

- alignement : limite du domaine public routier (public, ou privé ouvert à la circulation publique) au droit des propriétés riveraines. Une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée (plan d'alignement), notamment en centre ancien. Dans une acception plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment.
- limites séparatives : limites de propriété.
 - latérales : les parties rectilignes des limites qui séparent les propriétés privées et qui touchent à l'alignement. Elles se confondent fréquemment avec les limites mitoyennes représentées souvent en milieu urbain par le mur commun à deux maisons contiguës.
 - arrières ou de fond de parcelle : toutes les autres limites qui ne répondent pas aux définitions ci-dessus.

10 – EMPRISE DE VOIRIE, PLATE-FORME, CHAUSSEE

L'emprise de la voirie correspond à la surface occupée par une route (ou une rue) et ses dépendances incorporées au domaine public (talus, les accotements ou trottoirs et la chaussée).

La plate-forme comprend les trottoirs et la chaussée.

La chaussée constitue la partie réservée à la circulation des véhicules.

11 - DEFINITIONS DIVERSES

Construction annexe : construction isolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri à containers, transformateur ...), garages, petites serres familiales, barbecue, pool-house ...

Garage : construction destinée au stationnement des véhicules et n'ayant pas de vocation d'hébergement.

Hôtel : est considérée comme hôtel toute construction classée « hôtel de tourisme » selon les normes préfectorales et signataire de la convention Art 42 de la Loi Montagne.

Aménagement dans le volume existant : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture

Rénovation : Travaux de remise à neuf, consistant à remettre dans un état analogue à l'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure... Elle sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Restauration : Travaux effectués sur un édifice pour le remettre en bon état et le conserver.

Rétablissement intégral, dans leurs matières et dans leurs formes, des dispositions architecturales ou des ornements abîmés ou détruits, dont il reste des traces indubitables d'authenticité. vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination.

Amélioration des constructions existantes : Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des agrandissements d'une surface hors oeuvre brute maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de cinq ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

Service public : activité d'intérêt général, gérée par ou pour le compte d'une personne publique.

Service d'intérêt collectif : activité exercée par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément ...).

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur.

Ces opérations peuvent prendre la forme de :

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- lotissements d'au moins 5 lots
- permis de construire valant division parcellaire
- permis de construire pour des constructions d'importance à destination de logements, d'activités (y compris artisanales, commerciales et de services) ou pour un équipement public.

12 - DROIT DE PASSAGE INSTITUE PAR LE CODE CIVIL

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage aménagé suffisante sur les fonds de ses voisins, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

13 - ESPACES BOISES CLASSES

Bois, forêts, parc, arbres même isolés, haies, plantations d'alignement à conserver, protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, etc...(art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

* * * * *

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

STRUCTURE DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de LARAGNE MONTEGLIN.

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

Le règlement du PLU se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme) à l'exception des articles R.111-2 (salubrité et sécurité), R.111-3 (exposition aux nuisances), R.111-4 (site, vestiges archéologiques), R.111-5, (accès, sécurité), et R.111-21 (aspect des constructions) qui demeurent applicables.

Demeurent notamment applicables :

1- les dispositions définies à l'article L.131-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et en particulier, s'il y a lieu, la compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et du Schéma de Secteur. Demeurent également applicables, les dispositions particulières aux zones de montagne, réglementées par la loi n°85-30 en date du 9 janvier 1985, dite Loi Montagne, modifiée par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (articles L.122-1 à L.122-24 du Code de l'Urbanisme).

2- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui figurent sur une liste dressée en Conseil d'Etat, reportées sur les plans annexés au PLU, et dont les effets sont définis à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

3- les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

4- le Code de la Construction et de l'Habitation

5- les droits des tiers en application du Code Civil.

Ces règles d'urbanisme locales ou nationales ne préjugent pas des dispositions des règles du Code de la Construction définies par ailleurs. En cas de divergences entre des règles encadrant l'occupation et l'utilisation des sols, la règle la plus contraignante s'applique. De même, les autres réglementations et législations ayant des effets sur les occupations et les utilisations des sols s'appliquent (Code de la Santé publique, Code de l'Environnement, de la Voirie Routière ...).

- Le **Plan de Prévention des Risques** naturels prévisibles de la commune a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 août 2007. Le PLU a été établi conformément aux dispositions du PPR.

Les zones à risques identifiées par le PPR ont été portées sur le document graphique du PLU et représentées par une trame grisée recouvrant les zones rouges et bleues : les zones

rouges sont inconstructibles, et classées en zone N le plus souvent ou UT (Urbanisme Terminé) lorsqu'elles étaient déjà urbanisées. Les zones bleues sont constructibles sous réserve de l'application des prescriptions du PPR. Dans ces zones, il convient donc de se conformer aux dispositions du PLU et surtout, à celles du PPR approuvé, joint en annexe au dossier de PLU. L'appellation des zones du PLU concernées par un risque « bleu » comporte un indice « r » (ex. : UBr).

La commune se trouve en **zone de sismicité de catégorie 1a** selon le tableau figurant en annexe du Décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997 classifiant et définissant les règles parasismiques de construction des bâtiments de la catégorie dite à risque normal.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d'hygiène et de sécurité**.

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de **vestiges archéologiques** pourra provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, modifiée par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application.

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un **lotissement** cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens de son maintien (cf article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 3 – Permis de démolir

Dans le cadre de la préservation du noyau villageois ancien, l'obtention d'un permis de démolir est obligatoire pour toutes démolitions à l'intérieur de la zone UA, même si un permis de construire est déposé par ailleurs.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les plans de zonage.

1. Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U ».

Il s'agit des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

Il concerne :

- la zone UA,
- la zone UB, divisée en secteurs UB1, UB2 et UBp
- la zone UT
- la zone UF, divisée en secteurs UF1 à UF4

2. Le titre III s'applique aux zones à urbaniser dites « AU ».

- La zone AU correspond à des « secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

La zone AU comprend les secteurs AU1 et AU2.

- La zone AUf est destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'activités économiques. Elle concerne essentiellement le secteur de Grand Champs, à l'entrée Sud de la commune. Elle comporte un secteur AUfc, destiné exclusivement à une activité économique à vocation d'hébergement touristique sous forme de terrain de camping-caravanage.

3. Le titre IV s'applique aux zones agricoles A

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. » (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme). Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.» (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

La zone A comporte un secteur Ai.

4. Le titre V s'applique aux zones naturelles et forestières N.

Il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

La zone N comporte des secteurs Nh, Np et Ni.

Des **prescriptions particulières** peuvent affecter tout ou partie de ces zones ; elles sont indiquées et repérées sur les documents graphiques conformément à la légende :

- **dispositions réglementaires applicables à certaines zones du P.L.U** concernées par des risques d'inondation ou torrentiels (indice « i » associé à l'appellation de la zone, ou zone UT) : ces secteurs sont concernés par des risques naturels importants. Les seuls travaux autorisés concernent les constructions existantes et doivent avoir également pour effet d'améliorer la sécurité des personnes et des biens, sans augmenter la capacité d'hébergement.

- **dispositions réglementaires applicables dans le cadre du PPR approuvé (cf ci-dessus).**

- les **terrains classés** (tc) (ou **espaces boisés classés**) (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) correspondants aux espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- les **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à créer ou à modifier, à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (L.123-2 du Code de l'Urbanisme).

- les **règles d'implantation** des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne seraient pas fixées dans le règlement (articles 6 et 7).

- **un ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre de l'article L.123-5-1-7 est créé dans le secteur de Grands Champs, en application de l'arrêté 2013-032-2 du 1^{er} février 2013.**

Ce secteur est classé en AUf1b, et son emprise est délimitée selon les dispositions de l'arrêté ci-dessus, afin de protéger l'espèce identifiée, la gagee des prés. Il résulte de la protection édictée qu'un arrachage ponctuel est autorisé, que des parcelles de terrain abritant une forte population de gagees des champs doivent être retirées de la zone à aménager, d'un bail rural à caractère environnemental a été signé avec un exploitant agricole pour assurer la gestion durable des parcelles, qu'un suivi pluriannuel des plantes sera mis en place et que des mesures d'encadrement écologique de la phase chantier devront être mises en oeuvre. L'emprise définie concerne une surface de 37 929 m².

Article 5 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le 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 (configuration difficile du terrain, topographie...), la configuration des parcelles (terrain compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...) ou le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...), conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces adaptations sont considérées comme mineures dès lors qu'elles remplissent trois conditions :

- elles doivent être rendues nécessaires et justifiées par l'un des trois motifs définis ci-dessus
- elles doivent rester limitées
- elles doivent faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Article 6 – Reconstruction des bâtiments existants

Disposition générale :

Sous réserve du respect des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, l'aménagement, la restructuration ou la reconstruction dans le volume existant est autorisée pour les bâtiments régulièrement édifiés.

Dispositions particulières :

- L'extension, la création de SHON est autorisée selon les conditions fixées dans le règlement de zone dans laquelle le bâtiment est situé.
- Les règles d'aspect extérieur des constructions applicables sont celles définies dans le règlement de zone dans laquelle le bâtiment est situé.
- Bâtiment détruit par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques naturels. Cette reconstruction est autorisée même si le bâtiment ne répond pas à la vocation de la zone, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Article 7 - Contrôle et entretien des dispositifs d'assainissement non collectif

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et de ses décrets d'application, la Communauté de Communes du Laragnais (CCL, qui a reçu la compétence de la Commune de Laragne-Montéglin) assure le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif.

~~Article 8 – Cession gratuite - Supprimé~~

Article 9 – Emplacements réservés

Le plan comporte également des Emplacements Réservés conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au-dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les Emplacements Réservés au PLU figurent en annexe n° 1 du présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des Collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le document graphique.

Article 10 – Loi « Barnier » - « Amendement Dupont » Dérogation à l'article L.111-1-4 Code de l'urbanisme

Un système dérogatoire est instauré au regard du recul imposé par rapport à l'axe de la RD 1075, dans le cadre des dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Le recul de 75 m de l'axe de la RD 1075, classée infrastructure à grande circulation, est ramené localement à 25 m, et des dispositions particulières du présent règlement sont applicables aux terrains situés le long de cet axe routier.

Article 11 - Dispositions particulières

a - 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 (champ d'application : articles 1 et 2 de chacune des zones).

b - Bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant en toute légalité, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard (champ d'application : articles 3 à 14 de chacune des zones).

c - Ouvrages et bâtiments techniques, ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures :

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures : ces ouvrages sont autorisés dans les zones U et AU du PLU, sur justifications techniques et fonctionnelles, nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut notamment être le cas d'ouvrages de transports d'énergie, de transmission, (E.D.F., P.T.T., relais T.V., pylônes, réservoirs, etc...).

d - Ouvrages d'irrigation : les ouvrages existants doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales Autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code Rural, L.215-23 du Code de l'Environnement et L.321-5-1 du Code Forestier.

Sur le territoire communal, sont répertoriées l'ASA (Association Syndicale Autorisée) du Canal des Corréards et l'Union des ASA de Lagrange – Châteauneuf de Chabre (canal du Moulin et Canaux secondaires). L'Union est desservie par un réseau sous pression.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte de ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.

(Pour plus d'informations : voir Service pastoralisme, Eau Forêt, Faune, DDT 05).

e – Conditions de survol du Domaine Public

Ouvrages	Profondeur maxi. (m)	Hauteur sur chaussée mini (m)
Terrasses	0.80	4.00
Auvents	0.50	2.50
Dépassé de toiture	1.00	4.00

N.B : la hauteur sur chaussée ne comprend pas les ouvrages techniques de support qui devront se situer au-dessus de la limite.

Article 12 – Risques naturels (Plan de Prévention des Risques naturels)

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres, ...) figurant au plan n° 5.2 et reportés sur les documents graphiques de zonage, et surtout le Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 23 août 2007.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique au titre de l'article 40-4 de la Loi du 22 juillet 1987 modifiée. Il est donc annexé au PLU. En cas de dispositions contradictoires de ces deux documents vis-à-vis de la prise en compte des risques naturels, les dispositions du PPR prévalent sur celles du PLU (qui devra être modifié en conséquence).

(cf également article 2 ci-avant)

Article 13 – Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le Château du XVIIIème siècle et sa porte monumentale, situés dans le centre ancien de Laragne, sont inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques.

Le périmètre de protection autour du bâtiment est reporté sur les plans de zonage et des servitudes.

Dans ce périmètre de protection, les démolitions sont soumises au permis de démolir, et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé dans le champ de visibilité.

A l'intérieur du périmètre de protection, l'installation d'antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est soumise à autorisation préalable quelle que soit la dimension du réflecteur.

Article 14 – Hauteur d'une construction

La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement au droit de la façade, entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus :

Par sol existant, il faut considérer :

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

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

Article 15 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sauf mentions contraires dans les dispositions relatives à chaque zone :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et sont autorisés sous réserve de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils aient pour effet d'en réduire les nuisances ou au moins n'en augmentent pas les nuisances.

- Les installations d'antennes sont soumises à déclaration dans les conditions prévues aux articles R 422-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (espaces « tc » figurant sur les documents graphique) conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code forestier (voir également article « défrichement » ci-après)

Article 16 - Abris de jardin

Ils sont soumis à permis de construire, comme toute construction, même s'ils ne sont pas destinés à l'habitation et ne comportent pas de fondations. Il n'est donc pas possible de poser un abri de jardin avant d'avoir obtenu l'autorisation et celle-ci ne peut pas être délivrée si le PLU de la commune concernée classe le terrain en zone inconstructible.

Toutefois, des tolérances sont admises pour :

- certains abris isolés de très faible superficie et hauteur (ouvrages dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au-dessus du sol, ces deux conditions étant cumulatives);
- les abris (remises, garages ...) d'une SHOB (Surface Hors OEuvre Brute) inférieure ou égale à 20 m² édifiés sur un terrain comportant déjà un bâtiment, quelle que soit la destination de celui-ci.

Dans ce cas, le projet relève de la simple déclaration de travaux.

Article 17 - Stationnement des caravanes

Conformément aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, « le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones, après avis du Conseil Municipal », pour les motifs suivants : « si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore » (art. R.443-10).

Article 18 - La loi d'orientation agricole – Réciprocité bâtiments agricoles - Habitations

- La **règle de réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du Code Rural doit être prise en considération : Art. L. 111-3.- (*L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 204 ; L. no 2006-11, 5 janv. 2006, art. 19, 1o*)

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.

(*L. no 2005-157, 23 févr. 2005, art. 79*) Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

(*L. no 2005-157, 23 févr. 2005, art. 79*) Dans les secteurs où les 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.

(*L. no 2005-157, 23 févr. 2005, art. 79*) 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.

(*L. no 2006-11, 5 janv. 2006, art. 19, 2o*) 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.

Sur le territoire de la Commune de Laragne, en application de la loi ci-dessus, de la loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et du Règlement Sanitaire Départemental, une seule catégories de distance d'implantation est définie selon l'occupation des bâtiments agricoles (50 m), repérées sur les documents graphiques.

Article 19 - Défrichage

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.311-1 à L.315-2 du Code Forestier, "nul ne peut user du droit de défricher sans avoir préalablement obtenu une autorisation". L'autorisation de défrichage peut être obtenue, suite à demande effectuée auprès de la DDAF, sous réserve que la conservation des bois ne soit pas reconnue comme nécessaire, au sens de l'article L.311-3 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 défrichage.

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

Article 20 – Ruine

La loi Urbanisme et Habitat, qui a complété le Code de l'Urbanisme, permet la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à la condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et que les principales caractéristiques des bâtiments soient respectées.

Cette mesure comporte cependant deux restrictions :

- la restauration est impossible si les documents d'urbanisme comportent des dispositions contraires ;
- si la création ou l'extension des réseaux publics est nécessaire, le permis ne pourra être accordé qu'à la condition que l'autorité administrative soit en mesure d'indiquer quand et par qui les travaux seront réalisés (C. urb., art. L. 421-5).

Article 21 – Dépôts et décharges

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie.

Article 22 – Division de terrain et détachement de terrain

Sans Objet

Article 23 – Prise en compte des risques par le constructeur

Rappel à titre informatif : l'article L.111-13 du Code de la Construction stipule que « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

A ce titre, tout pétitionnaire devra s'organiser, éventuellement par des demandes d'études techniques complémentaires (études géotechniques, pédologiques, etc ...) pour que les conditions d'exercice de ces responsabilités soient effectivement mises en œuvre.

Article 24 – Autorisation de modifier un établissement recevant du public

Pour les établissements recevant du public, les travaux qui ne sont pas soumis au permis de construire ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du maire donnée après avis de la commission de sécurité compétente. Il en est de même pour toute création, tout aménagement ou toute modification des établissements.

Article R123-23 code de la construction et de l'habitat

Article 25 – Constructions bois

Sans Objet

Article 26 - Conditions de desserte des terrains

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

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

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

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

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

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc...

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

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

L'ouverture de nouvelles dessertes / réseaux / aires de parkings peut nécessiter l'obtention d'une autorisation de défrichement.

Concernant les accès sur les Routes Départementales :

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.

L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route 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 cinq (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.

Article 27 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

L'ouverture de nouvelles dessertes / réseaux / aires de parkings peut nécessiter l'obtention d'une autorisation de défrichement.

Article 28 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements de destination ou d'affectation des locaux.

Il ne s'applique pas :

- aux réhabilitations du bâti ancien en vue de la création de moins de 3 logements.
- aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application du Décret du 1er avril 1999.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Il sera fait application des normes minimales de stationnement définies ci-après par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Normes de stationnement (applicables aux articles 12 de chaque zone, à l'exception des zones A et N)

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement de moins de 60 m² ou une place par tranche de 60 m² de surface de Plancher.
- pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la Surface de Plancher (y compris aires de manœuvre, mais hors voies d'accès), avec au minimum 1 emplacement fonctionnel pour 40 m² de Surface de Plancher.
- pour les constructions et locaux à usage de services publics : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de Plancher.
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration,
- pour les établissements industriels, d'activités de transports et artisanaux, une place par tranche de 80 m² de Surface de Plancher, sans pouvoir être inférieur à une place par établissement.

Des emplacements pour deux-roues (cycles et 2 roues motorisés) sont obligatoires, à raison d'une aire de 2% de la Surface de Plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui devront être adaptés à l'activité.

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

Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement de la zone considérée, les dimensions standard indicatives d'une place de stationnement opérationnel pour véhicule léger sont fixées à 5 m x 2,5 m.

Rappel : lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réutilisation.

L'ouverture de nouvelles dessertes / réseaux / aires de parkings peut nécessiter l'obtention d'une autorisation de défrichement.

Article 29 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé, et notamment le long de la RD 1075.

Article 30 – Risque d’incendie - Débroussaillage

La commune est classée à fort risque d’incendie par l’arrêté préfectoral n°2004-161-3 du 9 juin 2004, relatif à la réglementation du débroussaillage applicable dans le département des Hautes Alpes.

Ce classement implique un débroussaillage obligatoire dans les forêts, bois, plantations, reboisements, landes maquis et garrigues ainsi que tous les terrains qui en sont situés à moins de 200 m.

On entend par débroussaillage les opérations dont l’objectif est de diminuer l’intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l’élagage des sujets maintenues et à l’élimination des rémanents de coupes (art. L.321.5.3 du Code Forestier).

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires dans les cas suivants :

1. En zone urbaine délimitée par le Plan Local d’Urbanisme : l’intégralité du terrain doit être débroussaillée, même sans installation dessus.
2. En zone non urbaine : débroussaillage obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions et installations de toute nature, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d’autre de la voie.
3. En cas de terrain à cheval sur une zone urbaine et une zone non urbaine : les deux réglementations s’appliquent.

Lorsque le débroussaillage s’étend au delà de la limite de propriété, il doit être continué sur le terrain voisin, il faut en informer le propriétaire ou l’occupant et lui demander l’autorisation de pénétrer sur son terrain.

* * * * *

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES
(Zones U)

ZONE UA

Rappel : le règlement de la présente zone est indissociable des chapitres « Préambule » et « Dispositions générales » qui précèdent.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UA est une zone équipée et agglomérée, de type centre-ville ou village, où les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres. Elle présente une diversité des fonctions d'habitat, de services, d'équipements publics et de structure commerciale.

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5 - Les constructions à usage agricole, industriel, et d'entrepôt de plus de 300 m², ainsi que les constructions, extensions de constructions existantes, ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines (bruit, odeurs ...).
- 6 - Les lotissements à usage d'activités.
- 7 – Les installations classées, à l'exception de celles nécessaires à la vie et aux commodités des habitants et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1975.
- 8 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction,
- 9 – Les poteaux et pylônes, sauf éclairage public,
- 10 - Pour les accès aux maisons sur rue, il est rappelé qu'il est interdit d'occuper l'espace public par de petits ouvrages tels que emmarchements, chasse-roue, contreforts ..., exception faite des rampes d'accès pour Personnes à Mobilité Réduite.

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les constructions à usage sportif, artisanal, commercial, culturel, cultuel, n'apportant pas de nuisances ;

2 - Les ouvrages techniques et constructions d'infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès sur voies ouvertes à la circulation publique

Les accès nouveaux ne devront en aucun cas être inférieurs à 3,5 mètres de largeur (bande de stationnement non comprise).

II. Voiries nouvelles

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

Article 4 - UA - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

En agglomération, l'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental. Ces eaux doivent être conduites jusqu'au sol par des tuyaux de descente reliés au réseau pluvial.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassés de toiture.

~~Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles - supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

Article 6 - UA - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Dispositions générales :

- En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies, figuré sur le document graphique, et en l'absence de plan d'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies (chaussée et trottoirs) et emprises publiques, existantes et futures (ex. : voies privées d'une opération groupée, destinées à être intégrées à terme dans le domaine public).

Toutefois, des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...) et pour assurer un bon ensoleillement des façades.

De même, des survols du Domaine Public pourront être autorisés conformément aux dispositions de l'article 11 du Titre I – Dispositions générales.

Règle architecturale particulière : « une implantation à l'identique est exigée pour les bâtiments situés à l'Est de la place de la Fontaine ».

Dispositions particulières :

- Dans le cas de surélévation de bâtiments existants, l'alignement existant sera conservé.
- Dans le cas d'opérations de réhabilitation, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

Article 7 - UA - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

- Retrait minimal : 3 m des limites séparatives
- Retrait compte tenu de la hauteur de la construction : la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 m mais jamais inférieure à 1,5 m, sous réserve qu'un aménagement formant écran soit réalisé sur une hauteur de 2 m en limites séparatives et régissant au moins sur la longueur et la largeur de l'ouvrage (haies vives, grillage ou mur bahut avec grillage doublé d'un écran, ou mur plein).

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

Non réglementé.

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 14 du Titre I, Dispositions Générales.

La hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

De manière générale, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). A ce titre les constructions de type « Yourte » sont interdites sur la commune.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants : (constructions à usage d'habitation)

Volumes : ils devront être semblables aux volumes anciens traditionnels.

Toitures : les toitures seront à au moins deux pentes, comprises entre 30 et 50 %. Toutefois, une seule pente sera admise en cas de contrainte technique (forte pente du terrain, bâtiment accolé, etc...).

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent n'avoir qu'un versant.

Les toitures terrasses sont tolérées dès lors que leur surface n'excède pas 30 % de la couverture

La couverture sera réalisée en tuiles, couleur ocre ou vieillie.

Des ouvertures peuvent être autorisées en toiture sous forme de châssis de toiture d'une surface maximum de 1 m² par ouverture.

Façades : elles doivent présenter une unité architecturale en harmonie avec l'existant.

Ouvertures en façades côté rue(s) : les fenêtres seront plus hautes que larges.

Menuiseries : les volets seront en bois, à cadre, dauphinois ou persiennes. Les teintes des menuiseries et volets seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades (bois brut ou couleur marron sont exclus).

Les volets roulants seront admis en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, les volets roulants pourront être tolérés sous réserve de conserver les volets traditionnels préexistants.

Balcons : les garde-corps seront traités en métal, à simples barreaux verticaux entre deux lisses (haute et basse).

Boutiques : la hauteur des devantures de boutiques ne devra pas excéder la hauteur de rez-de-chaussée

Article 12 - UA - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les modalités et normes minimales de stationnement sont définies à l'article 27 du Titre 1, Dispositions Générales, qui précise que les obligations d'aires de stationnement sont applicables aux constructions nouvelles, aux extensions et changements de destination.

Article 13 - UA - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les citernes non enterrées, doivent être masquées par des rideaux de végétation.

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Plantations en limites de propriété

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de plantation issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent pas être remplacés.

Aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

* * * * *

ZONE UB

Rappel : le règlement de la présente zone est indissociable des chapitres « Préambule » et « Dispositions générales » qui précèdent.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones équipées et desservies situées en périphériques des centres anciens, bourg et villages, de la commune.

Cette zone présente une diversité des fonctions d'habitat, de services, d'équipements publics et de structure commerciale.

La zone UB est scindée en trois secteurs :

- UB1 : secteur dans lequel la fonction habitat est prédominante, avec des maisons individuelles, et du petit collectif (2 à 3 logements).
- UB2 : secteur dans lequel la fonction habitat est largement prédominante, avec des immeubles collectifs admis.
- UBp : secteur destiné aux fonctions d'équipements, d'aménagements et de constructions publics, avec des bâtiments associés (équipements sportifs, scolaires ...), avec un sous-secteur UBph correspondant au Centre Hospitalier dans lequel sont également autorisées des structures d'intérêt général à caractère médical, social ou médico-social.

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés au plan de zonage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 3 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 6 - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.
- 7 - Les lotissements à usage d'activités.
- 8 – Les installations classées, à l'exception de celles nécessaires à la vie et aux commodités des habitants et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1975.
- 9 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction,
- 10 – Les poteaux et pylônes, sauf éclairage public,

11 – Dans le secteur UBp, les seules constructions à usage d'habitations autorisées sont les logements de fonction ou de gardiennage et les logements correspondant à l'accueil et à l'hébergement des publics concernés par les différents équipements (Hôpital, Internant du collège, résidences / maisons- relais, etc ...).

Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement situés au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du présent dossier, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur ;

2 - Les constructions à usage sportif, artisanal, commercial, culturel, cultuel, voire agricole (ex. : petit élevage familial), n'apportant pas de nuisances ;

3 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.

Article 3 – UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Les accès nouveaux ne devront en aucun cas être inférieurs à 3,5 mètres de largeur (bande de stationnement non comprise).

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route 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 cinq (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.

II. Voiries nouvelles

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

Les voies nouvelles, publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double-sens, et une plate-forme de 5,5 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

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

Article 4 - UB - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

Les fossés latéraux des routes départementales n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées. Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains doivent être acheminées, sauf accord particulier, vers les exutoires autres que les fossés routiers.

En agglomération, l'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental. Ces eaux doivent être conduites jusqu'au sol par des tuyaux de descente reliés au réseau pluvial.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassés de toiture.

IV. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

~~Article 5 – UB – Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Dispositions générales :

En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies, figuré sur le document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- **10 m pour la RD 1075**, dans la zone agglomérée et urbanisée (non soumise à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme), à partir de la limite de l'alignement de la voie.
- **4 m pour les autres voies.**

En cas d'emplacement réservé, les distances à appliquer ci-dessus le seront à partir de la limite de celui-ci.

A l'intérieur de la marge de recul (indiquée ci-dessus), les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, débords de toitures... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

Implantation des annexes (garages, abris de jardin, cuisine n'été, local technique et piscine) : ces annexes pourront être autorisées selon un recul inférieur par rapport aux voies secondaires, avec un minimum de 2 m. On entend par voies secondaires, les voies à caractère public ou privé assurant la desserte interne d'un quartier ou en impasse.

De même, les limites de parcelles bordant un chemin piéton communal seront considérées comme des limites séparatives pour l'implantation des annexes, qui pourront dès lors être réalisées en limite de parcelle, dans les conditions de l'article 7 ci-après.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les contraintes réglementaires seront adaptées au cas par cas, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Les dispositions de recul énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures, ni à l'établissement de mur anti bruit, qui peuvent être autorisés indépendamment du recul sous réserve des justifications techniques de lutte contre la nuisance.

Article 7 - UB - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur de ce recul, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 m mais jamais inférieure à 1,5 m, sous réserve qu'un aménagement formant écran soit réalisé sur une hauteur de 2 m en limites séparatives et régnant au moins sur la longueur et la largeur de l'ouvrage (haies vives, grillage ou mur bahut avec grillage doublé d'un écran).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions annexes accolées ou indépendantes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, petite serre familiale, cuisine d'été, local technique) peuvent être implantées en limite de parcelle sous réserve que la hauteur à l'égout du toit sur limite n'excède pas 2,60 m. Toutefois, la surface cumulée des annexes, ne pourra excéder 35 m² par parcelle ou par tranche de 1000 m² pour les parcelles de grandes tailles.
- En cas d'habitation existante sur limites, l'implantation d'une habitation nouvelle pourra se faire en mitoyenneté.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les contraintes réglementaires seront adaptées au cas par cas, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 8 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 14 du Titre I, Dispositions Générales.

La hauteur ne doit pas excéder : (se référer au Titre I – Dispositions Générales, article Dispositions particulières).

- en UB1 : 7 m à l'égout du toit.
- en UB2 et UBp : 12 m à l'égout du toit.

Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

De manière générale, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). A ce titre les constructions de type « Yourte » sont interdites sur la commune.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants : (constructions à usage d'habitation)

Volumes : d'une manière générale, la multiplicité des volumes sera évitée en regroupant les constructions.

Toitures : les toitures présenteront au moins 2 pentes (comprises entre 30 et 50 %), sauf pour les constructions accolées où un seul versant pourra être admis,

Toutefois, les toitures-terrasses sont tolérées dès lors que leur surface n'excède pas 30% de la couverture.

La couverture sera réalisée en tuiles, couleur ocre ou vieillie.

En secteur UBp, les pentes de toiture doivent être comprises entre 20 et 50 % sauf en cas de toitures terrasses, autorisées sans restriction. Les matériaux de couverture sont libres et doivent être en harmonie avec leur environnement.

Volets : : d'une manière générale, les volets se rabattront en façade. Les volets roulants pourront être admis en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, les volets roulants pourront être tolérés sous réserve de conserver les volets traditionnels préexistants.

Clôtures :

- en limite séparative, la hauteur de clôtures n'excèdera pas 1,60 m. La clôture sera composée d'un grillage ou grille métallique ouvragée avec ou sans mur bahut. Le mur bahut mesurera 0,50 m et sera compris dans les 1,60 m.
- en limite de voirie, la clôture sera composée soit d'un mur bahut de 0,50 m surmonté d'un grillage de 1,10 m ou grille métallique ouvragées ou d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum (écran pare-bruit).
- dans le cas où un mur de soutènement serait indispensable, il ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel,
- en cas de réalisation de clôture ou mur de soutènement des terres, le mur bahut sera supprimé.

Article 12 - UB - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les modalités et normes minimales de stationnement sont définies à l'article 27 du Titre 1, Dispositions Générales, qui précise que les obligations d'aires de stationnement sont applicables aux constructions nouvelles, aux extensions et changements de destination.

En sous-secteur UBph, par dérogation aux dispositions de l'article 28 du Titre I, le nombre de places de stationnement doit être au moins de 0,5 place par logement ou par hébergement lié aux fonctions médicales ou sociales. Cette disposition ne s'applique pas aux logements de fonction.

Article 13 - UB - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les citernes non enterrées, doivent être masquées par des rideaux de végétation.

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Plantations en limites de propriété

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de plantation issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent pas être remplacés.

Aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

~~Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

* * * * *

ZONE UTr

Rappel : le règlement de la présente zone est indissociable des chapitres « Préambule » et « Dispositions générales » qui précèdent.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UTr correspond aux zones urbanisées et bâties, situées en zone inondable identifiée inconstructible.

Toutefois, seules certaines adaptations des constructions existantes ou constructions annexes peuvent être admises, dans le respect des contraintes et des dispositions du PPR (Plan de Prévention des Risques) auquel il y a lieu de se reporter.

Article 1 - UTr - Occupations et utilisations du sol interdites

Se reporter aux dispositions du PPR.

Article 2 - UTr - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Se reporter aux dispositions du PPR.

Article 3 – UTr - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voiries nouvelles

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

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

Article 4 - UTr - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

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

~~Article 5 - UTr - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

Article 6 - UTr - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Dispositions générales :

En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies, figuré sur le document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 m.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas:

- pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, édifiés avant la date d'approbation du présent PLU.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les contraintes réglementaires seront adaptées au cas par cas, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.
- aux clôtures, ni à l'établissement de mur anti bruit, qui peuvent être autorisés indépendamment du recul sous réserve des justifications techniques de lutte contre la nuisance.

Article 7 - UTr - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions annexes accolées ou indépendantes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, petite serre familiale, cuisine d'été, local technique) peuvent être implantées en limite de parcelle sous réserve que la hauteur à l'égout du toit sur limite n'excède pas 2,60 m. Toutefois, la surface cumulée des annexes, ne pourra excéder 35 m² par parcelle ou par tranche de 1000 m² pour les parcelles de grandes tailles.
- L'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les contraintes réglementaires seront adaptées au cas par cas, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 8 - UTr - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 9 - UTr - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 10 - UTr - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée

Article 11 - UTr - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

De manière générale, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). A ce titre les constructions de type « Yourte » sont interdites sur la commune.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants : (constructions à usage d'habitation)

Volumes : d'une manière générale, la multiplicité des volumes sera évitée en regroupant les constructions.

Toitures : les toitures présenteront au moins 2 pentes (comprises entre 30 et 50 %), sauf pour les constructions accolées où un seul versant pourra être admis,

Toutefois, les toitures-terrasses sont tolérées dès lors que leur surface n'excède pas 30% de la couverture.

La couverture sera réalisée en tuiles, couleur ocre ou vieillie.

En secteur UBp, les pentes de toiture doivent être comprises entre 20 et 50 % sauf en cas de toitures terrasses, autorisées sans restriction. Les matériaux de couverture sont libres et doivent être en harmonie avec leur environnement.

Volets : : d'une manière générale, les volets se rabattront en façade. Les volets roulants pourront être admis en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, les volets roulants pourront être tolérés sous réserve de conserver les volets traditionnels préexistants.

Clôtures :

- en limite séparative, la hauteur de clôtures n'excèdera pas 1,60 m. La clôture sera composée d'un grillage ou grille métallique ouvragée avec ou sans mur bahut. Le mur bahut mesurera 0,50 m et sera compris dans les 1,60 m.

- en limite de voirie, la clôture sera composée soit d'un mur bahut de 0,50 m surmonté d'un grillage de 1,10 m ou grille métallique ouvragées ou d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum (écran pare-bruit).

- dans le cas où un mur de soutènement serait indispensable, il ne devra pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel,

- en cas de réalisation de clôture ou mur de soutènement des terres, le mur bahut sera supprimé.

Article 12 - UTr - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les modalités et normes minimales de stationnement sont définies à l'article 27 du Titre 1, Dispositions Générales, qui précise que les obligations d'aires de stationnement sont applicables aux constructions nouvelles, aux extensions et changements de destination.

Article 13 - UTr - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les citernes non enterrées, doivent être masquées par des rideaux de végétation.

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Plantations en limites de propriété

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de plantation issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent pas être remplacés.

~~Article 14 - UTr - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

* * * * *

ZONE UF

Rappel : le règlement de la présente zone est indissociable des chapitres « Préambule » et « Dispositions générales » qui précèdent.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UF est une zone équipée et desservie, qui concerne des terrains supportant des activités économiques de diverses natures.

Cette zone se divise en 4 secteurs :

- UF1 : Secteur de la gare, centre-ville
- UF2 : Pic Porcier
- UF3 : les Sannettes
- UF4 : les Grands Champs

Un système dérogatoire est instauré au regard du recul imposé par rapport à l'axe de la RD1075, dans le cadre des dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme. Le recul de 75 m de l'axe de la RD 1075, classée infrastructure à grande circulation, est diminué, et des dispositions particulières du présent règlement sont applicables aux terrains situés le long de cet axe routier. (cf étude particulière annexée au présent dossier de PLU – Entrée de ville, pièce n°6).

Article 1 - UF - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés au plan de zonage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 3 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- 5 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 6 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction,
- 7 – Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UF2,
- 8 – Toutes constructions non liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales
- 9 – Les poteaux et pylônes, sauf éclairage public.

Article 2 - UF - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone

2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être strictement affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Un seul logement, limité à 80 m² est autorisé par entreprise.

Article 3 – UF - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Les aménagements devront s'inscrire dans le respect des dispositions du projet d'aménagement de l'entrée de ville, figurant dans la pièce n°6 du dossier PLU et du schéma d'aménagement.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route 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 cinq (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.

II. Voiries nouvelles

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

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

Article 4 - UF - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

Les fossés latéraux des routes départementales n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées. Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains doivent être acheminées, sauf accord particulier, vers les exutoires autres que les fossés routiers.

En agglomération, l'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental. Ces eaux doivent être conduites jusqu'au sol par des tuyaux de descente reliés au réseau pluvial.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassés de toiture.

IV. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

~~Article 5 – UF – Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

Article 6 - UF - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Dispositions générales :

En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies, figuré sur le document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- **30 m pour la RD 1075**, dans la zone agglomérée et urbanisée (non soumise à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme), à partir de la limite de l'alignement de la voie.
- **4 m pour les autres voies.**

En cas d'emplacement réservé, les distances à appliquer ci-dessus le seront à partir de la limite de celui-ci.

A l'intérieur de la marge de recul (indiquée ci-dessus), les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, débords de toitures... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

Dispositions particulières :

A l'entrée Sud de la commune, de part et d'autre de la RD75, des marges de recul spécifiques sont définies sur un document graphique figurant au dossier PLU, dans le cadre du projet d'aménagement de l'entrée de ville.

Article 7 - UF - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Article 8 - UF - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 9 - UF - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 10 - UF - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 14 du Titre I, Dispositions Générales.

La hauteur ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit.

Article 11 - UF - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

De manière générale, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). A ce titre les constructions de type « Yourte » sont interdites sur la commune.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants : (constructions à usage d'habitation)

Volumes : d'une manière générale, la multiplicité des volumes sera évitée en regroupant les constructions.

Toitures : les toitures doivent être adaptées à la typologie et à la destination des constructions.

Les toitures-terrasses ou à faible pente (0 à 10 %) sont recommandées pour les constructions à usage d'activités.

Pour les autres types de constructions, elles seront traitées avec au moins deux pentes comprises entre 25 et 35 %. Une pente unique pourra être admise pour les bâtiments accolés ou adossés.

La couverture sera réalisée en tuiles canal pour les constructions classiques, bac acier couleur vieux-cuivre ou matériaux similaires pour les constructions à usage d'activités.

Façades : les constructions classiques pourront être traitées en maçonnerie. Pour les locaux à usage d'activités, les bardages métalliques, les murs rideaux en verre seront autorisés (bardages bois interdits).

Clôtures :

Le long des voies et en limites séparatives la hauteur des clôtures (sur mur bahut avec grillage, système à claire-voie, éléments métalliques soudés) sera au maximum de 2 m par rapport au trottoir, en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie. (la hauteur maximum est de 2 m avec ou sans mur bahut).

Article 12 - UF - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les modalités et normes minimales de stationnement sont définies à l'article 27 du Titre 1, Dispositions Générales, qui précise que les obligations d'aires de stationnement sont applicables aux constructions nouvelles, aux extensions et changements de destination.

Article 13 - UF - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les citernes non enterrées, doivent être masquées par des rideaux de végétation.

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Plantations en limites de propriété

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de plantation issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent pas être remplacés.

Aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'arbres de haute tige.

Dans la zone UF4, sur les terrains situés le long de la RD 1075, une attention particulière à la prise en compte de l'intégration paysagère des constructions, de l'environnement général et de la perception de la zone d'activités, sera demandée aux constructeurs. Les aires de stationnement (personnel, visiteurs, exposition et stockage de véhicules, de matériaux ou matériels divers,...) devront être aménagées du côté des voies de desserte internes, et être le moins visibles possible depuis la RD.

~~Article 14 - UF - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

* * * * *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER
(Zones AU)

ZONE AU

Rappel : le règlement de la présente zone est indissociable des chapitres « Préambule » et « Dispositions générales » qui précèdent.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir principalement des constructions à usage d'habitat individuel et des équipements collectifs publics, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon les modalités précisées ci-après.

La zone AU est subdivisée en 2 secteurs :

- Le secteur AU1 concerne des secteurs non urbanisés et partiellement desservis.

Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitat individuel, individuel groupé et petit collectif, ainsi que des constructions à usage de services, d'équipements publics et/ou à usage collectif.

Le secteur réglementaire AU1 concerne plusieurs secteurs géographiques (quartiers) sur le territoire de la commune.

Les orientations d'aménagement définies pour certains secteurs géographiques du secteur AU1 et le présent règlement (cf pièce n°6 du dossier PLU), définissent les conditions d'aménagement et d'équipement desdits secteurs. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant faire l'objet d'une programmation par tranches fonctionnelles), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Pour les secteurs géographiques de AU1 n'ayant pas fait l'objet d'un schéma d'urbanisation dans le cadre du présent PLU (identifiés par un symbole en forme d'étoile sur les documents graphiques de zonage), une modification de ce dernier sera nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation, avec établissement d'orientations d'aménagement pour le secteur concerné.

- Le secteur AU2 concerne des secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU.

Ce secteur sera principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitat, individuel, individuel groupé ou en petit collectif, à usage d'hébergement hôtelier, para-hôtelier ou collectif, à usage de services, des équipements publics et/ou à usage collectif.

Un système dérogatoire est instauré au regard du recul imposé par rapport à l'axe de la RD 1075, dans le cadre des dispositions du 4ème alinéa de l'article 1.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Le recul de 75 m de l'axe de la RD 1075, classée infrastructure à grande circulation, est diminué, et des dispositions particulières du présent règlement sont applicables aux terrains situés le long de cet axe routier. (cf étude particulière annexée au PLU – Entrée de ville).

Article 1 - AU - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés au plan de zonage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 3 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 6 - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.
- 7 - Les lotissements à usage d'activités.
- 8 – Les installations classées, à l'exception de celles nécessaires à la vie et aux commodités des habitants et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1975.
- 9 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction,
- 10 – Les poteaux et pylônes, sauf éclairage public,
- 11 – Dans le secteur UBp, les seules constructions à usage d'habitations autorisées sont les logements de fonction ou de gardiennage et les logements correspondant à l'accueil et à l'hébergement des publics concernés par les différents équipements (Hôpital, Internant du collège, résidences / maisons- relais, etc ...).

Article 2 - AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement situés au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du présent dossier, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.
- 2 - Les constructions à usage sportif, artisanal, commercial, culturel, cultuel, voire agricole (ex. : petit élevage familial), n'apportant pas de nuisances ;
- 3 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone ;
- 4 – Les orientations d'aménagement définies pour certains secteurs géographiques du secteur AU1 (cf pièce n°6 du dossier PLU) et le présent règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement desdits secteurs. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant faire l'objet d'une programmation par tranches fonctionnelles), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Article 3 - AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique :

Dans les secteurs concernés, les aménagements devront s'inscrire dans le respect des dispositions du projet d'aménagement de l'entrée de ville, figurant en pièce n°6 du dossier PLU, et du schéma d'aménagement.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route 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 cinq (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.

II. Voiries nouvelles

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

Les voies nouvelles, publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double-sens, et une plate-forme de 5,5 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

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

Article 4 - AU - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et dispositifs de collecte des déchets urbains

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Les groupements de constructions devront être équipés de points d'eau spécialisés incendie dont l'implantation sera conforme à la réglementation en vigueur.

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

Chaque lot devra être doté d'un système de récupération des eaux pluviales (cuve ...), dont la capacité sera adaptée à la surface imperméabilisée (toiture et sols imperméabilisés).

Les fossés latéraux des routes départementales n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées. Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains doivent être acheminées, sauf accord particulier, vers les exutoires autres que les fossés routiers.

En agglomération, l'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental. Ces eaux doivent être conduites jusqu'au sol par des tuyaux de descente reliés au réseau pluvial.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassés de toiture.

IV – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

~~Article 5 – AU – Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

Article 6 - AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Dispositions générales :

En l'absence d'emplacement réservé destiné aux voies et espaces publics, figuré sur le document graphique, et en l'absence de plan d'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'emprise des voies (publiques et d'usage public) et des emprises publiques de :

- **25 m pour la RD 1075**, à l'exception des secteurs faisant l'objet d'un projet d'aménagement spécifique, pour lesquels sont définies des distances particulières (cf « Etude Entrée Sud de Ville et document graphique de zonage – pièce n°6).
- **4 m pour les autres voies.**

A l'intérieur de la marge de recul (indiquée ci-dessus), les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, débords de toitures... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

- A l'entrée Sud de la commune, de part et d'autre de la RD 1075, des marges de recul spécifiques sont définies sur un document graphique figurant au dossier PLU, dans le cadre du projet d'aménagement de l'entrée de ville.

- Pour les implantations par rapport aux emprises publiques hors voiries (places ...), la construction projetée sera implantée à une distance correspondant à $L \geq 2H$ (H étant la hauteur de la construction à réaliser et L étant la distance entre la construction à réaliser et l'alignement opposé de la place).

Implantation des annexes (garages, abris de jardin, cuisine n'été, local technique et piscine) :
ces annexes pourront être autorisées selon un recul inférieur par rapport aux voies secondaires, avec un minimum de 2 m. On entend par voies secondaires, les voies à caractère public ou privé assurant la desserte interne d'un quartier ou en impasse.

De même, les limites de parcelles bordant un chemin piéton communal seront considérées comme des limites séparatives pour l'implantation des annexes, qui pourront dès lors être réalisées en limite de parcelle, dans les conditions de l'article 7 ci-après.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les contraintes réglementaires seront adaptées au cas par cas, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 7 - AU - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur de ce recul, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions annexes accolées ou indépendantes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, petite serre familiale, cuisine d'été, local technique) peuvent être implantées en limite de parcelle sous réserve que la hauteur à l'égout du toit sur limite n'excède pas 2,60 m. Toutefois, la surface cumulée des annexes, ne pourra excéder 35 m² par parcelle ou par tranche de 1000 m² pour les parcelles de grandes tailles.
- En cas d'habitation existante sur limites, l'implantation d'une habitation nouvelle pourra se faire en mitoyenneté.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les contraintes réglementaires seront adaptées au cas par cas, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 8 - AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 9 - AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - AU - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 14 du Titre I, Dispositions Générales.

La hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 9 m pour les constructions à usage de services, d'équipements publics et/ou à usage collectif.

Article 11 - AU - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

De manière générale, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). A ce titre les constructions de type « Yourte » sont interdites sur la commune.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants : (constructions à usage d'habitation)

Volumes : d'une manière générale, la multiplicité des volumes sera évitée en regroupant les constructions.

Toitures : les toitures doivent être adaptées à la typologie et à la destination des constructions.

Les toitures-terrasses ou à faible pente (\leq à 10 %) sont recommandées pour les constructions à usage d'activités, commerciaux, artisanaux

Les toitures des habitations présenteront au moins 2 pentes comprises entre 30 et 50 %, composées de matériaux conformes à la dominante de la zone. La couverture sera réalisée en tuiles, couleur ocre ou vieillie. Les toitures-terrasses sont tolérées dès lors que leur surface n'excède pas 30% de la construction. Une pente unique sera admise pour les constructions accolées.

Les ouvertures seront en harmonie avec l'architecture locale. Châssis et lucarnes seront adaptés au volume de la construction. Les capteurs solaires sont admis dans le plan de la couverture.

En cas de construction de bâtiment basse consommation ou à énergie positive, chaque projet fera l'objet d'une analyse particulière en fonction de la technologie proposée et de l'environnement bâti.

Volets : d'une manière générale, les volets se rabattront en façade. Les volets roulants pourront être admis.

Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, les volets roulants pourront être tolérés sous réserve de conserver les volets traditionnels préexistants.

Adaptation au sol: tout projet respectera le terrain naturel de manière à limiter les mouvements de sol excessifs ou la construction de soutènement de hauteur supérieure à 2m.

Clôtures :

- en limite séparative, la hauteur de clôtures n'excèdera pas 1,60 m. La clôture sera composée d'un grillage ou grille métallique ouvragée, avec ou sans mur bahut. Le mur bahut mesurera 0,50 m et sera compris dans les 1,60 m.

- en limite de voirie, la clôture sera composée soit d'un mur bahut de 0,50 m surmonté d'un grillage de 1,10 m ou grille métallique ouvragées ou d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum (constituant écran pare-bruit le long de voies de grand passage bruyantes).

Article 12 - AU - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les modalités et normes minimales de stationnement sont définies à l'article 27 du Titre 1, Dispositions Générales, qui précise que les obligations d'aires de stationnement sont applicables aux constructions nouvelles, aux extensions et changements de destination.

Article 13 – AU - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les citernes non enterrées, doivent être masquées par des rideaux de végétation.

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Plantations en limites de propriété

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de plantation issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent pas être remplacés.

Aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

~~Article 14 - AU - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

* * * * *

ZONE AUf

Rappel : le règlement de la présente zone est indissociable des chapitres « Préambule » et « Dispositions générales » qui précèdent.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère dominant de la zone :

Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir principalement des constructions à usage d'activités économiques, ainsi que des constructions de bâtiments, installations, infrastructures et leurs annexes, sous réserve qu'ils soient destinés à des équipements publics ou privés à vocation commerciale, de loisirs ou culturels,

La zone concerne essentiellement le secteur de Grand Champs, à l'entrée Sud de la commune.

La zone est composée de deux secteurs sur ce site de Grand Champs : AUf1 et AUf2.

- Le secteur AUf1 est composé de 2 sous-secteurs AUf1a et AUf1b :
 - . AUf1a correspond à la zone prévue pour recevoir un projet de Zone d'Activités, dans le cadre d'une discontinuité d'urbanisation autorisée et d'un Schéma d'Orientations rendant le sous-secteur opérationnel,
 - . AUf1b correspond à des terrains « gelés » par application de mesures d'évitement au regard de la préservation d'espèces végétales protégées au niveau national ; ces terrains sont inconstructibles et non aménageables. Ils doivent rester dans leur état naturel, avec entretien conforme aux dispositions applicables. Ces terrains sont distingués sur les documents graphiques par une mention « ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre de l'article L.123-1-5-7° ».

- Le secteur AUf2, correspondant à une seconde phase d'aménagement.

La zone AUf comporte également un secteur AUfc, destiné exclusivement à une activité économique à vocation d'hébergement touristique sous forme de terrain de camping-caravanage.

Les constructions sont autorisées dans la zone AUf (hors AUfc et AUf1b) dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Un schéma d'orientations a été établi pour la première tranche de la zone de Grands Champs (AUf1a) qui est donc urbanisable dès l'approbation du présent PLU,

Le secteur AUf2 n'ayant pas fait l'objet d'un schéma d'orientations générales d'aménagement, sa mise en œuvre nécessitera une modification du présent PLU.

Le développement du secteur AUfc est limité au réaménagement des constructions existantes (bâtiments sanitaires et/ou liés à l'exploitation du camping) et à la création d'installations nouvelles de même nature, destinées à la mise aux normes au regard de la législation en vigueur. Sa mise en œuvre ne nécessite pas l'élaboration d'un schéma d'urbanisation.

Article 1 - AU f - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'orientation générale de la zone définie au paragraphe « Caractère de la zone » ci-dessus, et notamment :

- 1 – les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage,
- 2 – l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 3 – les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf dans le secteur AUfc spécialement prévu à cet effet,
- 4 – les installations et travaux divers de type parc d'attractions, stands de tir, piste de karting, garage collectif de caravanes, dépôts de véhicules et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ,
- 5 – les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 6 – les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux comportant du logement lié au gardiennage et à la surveillance des locaux d'activités, autorisés à l'article 2 ci-après,
- 7 – les parcs résidentiels de loisirs,
- 8 – dans le sous-secteur AUf1b, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, même de manière temporaire (stockage ...), à l'exception des interventions et de l'entretien préconisé et autorisé dans le cadre de la préservation des espèces.

A l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des constructions destinées aux différentes activités et occupations définies au paragraphe « Caractère dominant de la zone » ci-avant.

Article 2 - AUf - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – dans le secteur AUfc, les seules constructions autorisées sont celles directement liées au fonctionnement et à l'exploitation du camping-caravanage : bâtiments sanitaires pour le respect des normes sanitaires, locaux d'accueil et d'activités communes pour les campeurs, habitation de fonction de l'exploitant,
- 2 – les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être impérativement affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction, à la surveillance ou à la sécurité et à la protection des services ou établissements autorisés, dans la limite d'un logement par unité d'activités autorisée, sans dépasser une surface de plancher maximale de 100 m². Ce logement sera intégré dans le bâtiment d'activités ou sera attenant à ce bâtiment.

Article 3 - AUf - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Concernant les accès sur les Routes Départementales :

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route 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 cinq (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.

Voiries nouvelles

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

Article 4 - AUf - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, et selon la nature des activités et d'exploitation, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

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

2) Eaux usées (eaux résiduaires industrielles)

Les rejets industriels sont autorisés dans les réseaux publics d'eaux usées, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vanes. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les eaux pluviales des surfaces minéralisées de chaque lot seront infiltrées ou stockées sur place par dispositif adapté.

Les fossés latéraux des routes départementales n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées. Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains doivent être acheminées, sauf accord particulier, vers les exutoires autres que les fossés routiers.

En agglomération, l'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public routier départemental. Ces eaux doivent être conduites jusqu'au sol par des tuyaux de descente reliés au réseau pluvial.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Si les locaux techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la distribution d'énergie ne peuvent être intégrés à une construction, ils doivent l'être dans la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux, pylônes et antennes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits. Dans tous les cas, les projets d'implantation et leur installation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou l'autorisation de travaux.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 5 - AUf - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - AUf - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques existantes et projetées, et à 10 m de l'axe de la RD1075 ou respecter le recul fixé aux documents graphiques en traduction de l'étude des entrées de ville marquant la limite communale au Sud de la zone.
- A l'intérieur de cette marge de recul, les éléments architecturaux pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, poste de garde, bureau de gardien) ou ouvrage technique (transformateur).

Article 7 - AUf - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 m de la limite séparative, indépendamment de la hauteur de la construction, ou en limite.

Article 8 - AUf - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 9 - AUf - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % du terrain d'assiette.

Article 10 - AUf - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 14 du Titre I, Dispositions Générales.
La hauteur ne doit pas excéder 12 m à l'égout ou à l'acrotère.

Article 11 - AUf - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

De manière générale, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). A ce titre les constructions de type « Yourte » sont interdites sur la commune.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- Intégration des logements autorisés :

Les logements autorisés devront être intégrés dans les constructions autorisées sur l'unité foncière, ou être associés aux locaux d'accueil, postes de garde à l'entrée des unités foncières.

Les constructions séparées, de type maison d'habitation classique, ne sont pas autorisées.

- Toitures : les toitures doivent être adaptées à la typologie et à la destination des constructions. Les toitures-terrasses ou à faible pente (\leq à 10 %) sont recommandées pour les constructions à usage d'activités, commerciaux, artisanaux

Pour les autres types de constructions, elles seront traitées avec au moins deux pentes comprises entre 25 et 35 %. Une pente unique sera admise pour les bâtiments accolés ou adossés.

Les couvertures seront en tuiles pour les constructions classiques, bac acier pour les constructions à usage d'activités.

- Façades : les constructions classiques pourront être traitées en maçonnerie. Pour les locaux à usage d'activités, les bardages métalliques, les murs rideaux en verre seront autorisés.

- Clôtures :

Le long des voies et en limites séparatives la hauteur des clôtures (sur mur bahut avec grillage, système à claire-voie, éléments métalliques soudés) sera au maximum de 2 m par rapport au trottoir, en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie (la hauteur maximum est de 2 m avec ou sans mur bahut de 0,5 m).

Article 12 - AUf - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Pour l'aspect qualitatif, se reporter à l'article 13 ci-après.

Les modalités et normes minimales de stationnement sont définies à l'article 27 du Titre 1, Dispositions Générales, qui précise que les obligations d'aires de stationnement sont applicables aux constructions nouvelles, aux extensions et changements de destination.

- Autocars, camions, et autres véhicules utilitaires :

Les circulations, aires de manœuvre et de stationnement doivent être adaptés aux usages et aux activités exercées sur l'unité foncière.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 13 - AUf - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les emprises non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les voies de circulation et de manœuvre, les aires de stockage nécessaires à l'activité, doivent obligatoirement être traitées en espaces verts aménagés et entretenus : ces espaces verts devront représenter au moins 25 % de la surface de l'assiette foncière.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées suivant disposition et organisation du parking.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Espaces communs :

De manière générale, les voies principales doivent être plantées sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, pour chaque voie. Les voies secondaires seront plantées au moins sur l'un des côtés de la chaussée.

Plantations en limites de propriété

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de plantation issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent pas être remplacés.

Article 14 - AUf - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

* * * * *

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES
(Zones A)

ZONE A

Rappel : le règlement de la présente zone est indissociable des chapitres « Préambule » et « Dispositions générales » qui précèdent.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées dans cette zone.

La zone A comporte un secteur Ai correspondant aux zones agricoles situées en zone inondable identifiée. Dans ce secteur, seules certaines constructions peuvent être tolérées. Il s'agit essentiellement de la plaine du Buëch.

Article 1 – A - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les Terrains Classés au plan de zonage.
- 2 - Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 3 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.
- 6 - Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales.
- 7 – Les installations classées, à l'exception de celles nécessaires à la vie et aux commodités des habitants et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1975
- 8 – Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction.
- 9 – Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article 2-A (logements de fonction des agriculteurs, changement de destination de bâtiments identifiés autorisé après cessation de l'activité agricole).
- 10 – Les points de distribution de carburants.
- 11 - Le réaménagement des bâtiments après la cessation de l'activité de l'exploitation agricole,
- 12 - Dans le secteur Ai, toute construction nouvelle est interdite, à l'exclusion de celles autorisées sous conditions à l'article 2-A ci-après.
- 13 - Les poteaux et pylônes de plus de 9 m.

Article 2 – A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Concernant les constructions techniques à usage agricole, sont autorisés sous conditions:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, cette dernière étant entendue au sens de l'article L.311-1 du Code Rural, contigües ou pas, mais non isolées (regroupement des constructions) ;
- les hangars agricoles, à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation agricole et ne soient destinés à servir que pour le stockage de matériel ou de denrées ;
- les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées et nécessaires aux activités existantes, contigües ou pas, mais non isolées (regroupement des constructions) ;
- en zone inondable Ai, les serres agricoles (plastique, verre, ...), les constructions autorisées en zone A, à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux et sous réserve de répondre aux dispositions du PPR.

2 - Concernant les constructions à usage d'habitation répondant à la vocation de la zone, sont autorisés sous conditions:

- une construction à usage d'habitation par exploitant agricole à titre principal, et 1 annexe attenante, sous réserve :
- que la présence de l'agriculteur sur l'exploitation soit strictement indispensable à l'exercice de son activité,
- de l'existence préalable des bâtiments techniques d'exploitation,
- de l'intégration dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation,
- que la surface de plancher de chaque habitation, toute extension comprise ne dépasse pas 200 m²,
- que la superficie de l'annexe soit limitée à 30 m² et à une seule opération.

3 – Pour le secteur Ai, se reporter aux dispositions du PPR.

4 – Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 6 des Dispositions Générales ;

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.

6 – Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et directement liées à une exploitation agricole existante, à condition qu'elles en demeurent l'accessoire, ou en constituent un complément économique nécessaire : local de vente de produits de la ferme, gîte d'étape, gîte rural, chambres d'hôtes, fermes-auberges, par transformation ou aménagement de bâtiments existants, camping à la ferme. Ces structures d'agrotourisme seront limitées à l'aménagement des bâtiments existants.

- Elles pourront être intégrées dans les constructions à usage de logement.
- Toutefois, les aménagements de gîtes ruraux et de toute construction ou aménagement destinés à l'hébergement touristique ne sont pas autorisés dans le secteur Ai.

7 - la reconstruction après sinistre, à condition que la construction ait été régulièrement édifiée, qu'il n'y ait pas changement de destination du bâtiment, que ce sinistre ne soit pas lié à un risque naturel identifié, que les biens soient protégés de la crue centennale du Buëch et du Veragne, et que les personnes soient protégées de la crue historique par un niveau refuge d'au moins 20 m² situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique :

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route 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 cinq (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.

II. Voiries nouvelles et existantes

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

Article 4 - A - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

I. Réseau d'alimentation en eau

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

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

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux usées, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés et doivent être déterminés, après étude spécifique par rapport à la nature du sol et être conformes aux normes en vigueur. Pour les secteurs non desservis ayant fait l'objet d'une étude dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, les recommandations et dispositions de ce dernier devront être prises en compte et respectées.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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

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 (Code Civil).

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

Les fossés latéraux des routes départementales n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées. Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains doivent être acheminées, sauf accord particulier, vers les exutoires autres que les fossés routiers.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

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

~~Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 30 m au moins de l'axe des routes à grande circulation (RD1075)
- 15 m au moins de l'axe des routes départementales
- 8 m au moins par rapport à l'axe des autres voies ;

Lorsqu'une marge de reculement est portée au document graphique, elle se substitue à ces retraits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - A - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Toutefois, l'emprise au sol des abris de jardin autorisés ne devra pas dépasser 20 m².

Le réaménagement avec changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés identifiés sur les documents graphiques du PLU devra se faire sans extension d'emprise au sol des constructions concernées.

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 14 du Titre I, Dispositions Générales.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (cas des extensions et des réaménagements dans le cadre d'un changement de destination) ne peut excéder 8 m au faîtage.

Hauteur maximum des constructions agricoles limitée à 10 m à l'égout.

Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

De manière générale, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). A ce titre les constructions de type « Yourte » sont interdites sur la commune.

Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation.

Les caractères dominants obligatoires des constructions sont les suivants :

Volumes : l'ensemble des constructions devra former une unité de composition architecturale cohérente.

Toitures : Orientation : les façades doivent prendre en compte l'existant et s'intégrer dans les lignes du paysage.

En règle générale, les toitures, seront au moins à 2 pentes comprises entre 30 et 50%, composées de matériaux conformes à la dominante de la zone. Un seul versant pourra être admis pour les constructions accolées. Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles de couleur ocre de même aspect, ou de matériaux d'aspect équivalent.

Les toitures-terrasses sont tolérées dès lors que leur surface n'excède pas 30% de la construction.

Façades : elles seront en harmonie avec l'architecture locale et rurale.

Ouvertures en façades : elles seront à dominante verticale. Elles seront en harmonie avec l'architecture adoptée. De nouvelles ouvertures pourront être créées dans le cadre du réaménagement avec changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du PLU : par leur nombre et leurs formes, elles devront être en harmonie avec l'architecture d'origine.

Menuiseries : les menuiseries se rabattront en façades.

Les volets roulants ne seront admis que pour les grandes baies.

Clôtures : (à l'exclusion de celles nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière) En limite séparative, la hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel, et ne dépassera pas 1,60 m. Les clôtures seront en bois ou en grillage et pourront être montées sur murs bahuts de 0,50 m, doublées de haies vives.

En limite de voirie, la disposition mur-bahut et clôture est obligatoire, avec une hauteur totale maximum de 1,6 m.

Dispositions applicables aux constructions d'exploitation agricole

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Implantation : L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisailant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiés en fonction du voisinage existant.

Volumes : l'ensemble des constructions devra former une unité de composition architecturale cohérente.

Toitures : Orientation : les façades doivent prendre en compte l'existant et s'intégrer dans les lignes du paysage.

Façades / Toitures : elles seront en harmonie avec l'architecture locale et rurale.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit tant en toiture qu'en façade.

Article 12 - A - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Article 13 - A - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les citernes non enterrées, doivent être masquées par des rideaux de végétation.

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Plantations en limites de propriété

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de plantation issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent pas être remplacés.

~~Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

* * * * *

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES
(Zones N)

ZONE N

Rappel : le règlement de la présente zone est indissociable des chapitres « Préambule » et « Dispositions générales » qui précèdent.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone N concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte en plus du secteur N, 3 sous-secteurs, à savoir :

- un secteur Np correspondant aux zones naturelles non bâties, à préserver totalement, dans lesquelles toute construction est interdite. Le secteur Np est situé le long du torrent de Véraigne, en accompagnement de la traversée du bourg.
- un secteur Nl limitrophe de la zone AUfc (Montéglin Les Tatos), correspondant à une zone naturelle dans laquelle sont autorisés les activités et installations à vocation de loisirs,
- un secteur Nh correspondant à des secteurs bâtis, et qui concerne des constructions isolées (habitations) anciennement située en zone agricole, ou précédemment classés en zone N, ou à d'anciennes constructions agricoles désaffectées (bergeries, granges en pierre, etc ...hors constructions métalliques) dont le changement de destination est autorisé.

Article 1 – N - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les Terrains Classés au plan de zonage.
- 2 - Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 3 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article N 2.
- 5 – Toutes constructions, installations ou utilisation du sol, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2 ci-après.
- 6 – Les abris de jardin et les annexes sont interdits, sauf dans le secteur Nh.

Article 2 – N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la protection contre les inondations.

2 – sont admises les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière, à l'exclusion de celles destinées à de l'habitat permanent, d'hébergement touristique, commercial, artisanal, agricole, et à condition qu'elles soient compatibles avec le risque inondation, et hors des autres zones de risques identifiés (chutes de pierres, glissements de terrain...).

3 – sont admis l'aménagement ou reconstruction après sinistre des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone. Ces opérations ne sont autorisées que s'il n'y a pas changement de destination du bâtiment, si le sinistre n'est pas lié aux risques naturels et dans la limite du volume existant avant sinistre.

3b - sont admis l'aménagement des installations et constructions nécessaires aux activités existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone, dans la limite du volume existant à la date d'approbation du PLU.

4 – sont admis les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.

5 – dans le secteur Np, les installations de type mobilier urbain, sous réserve qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement de l'espace naturel accessible au public,

6 – dans le secteur Nl, les activités et installations à vocation de loisirs, dont les constructions n'entrent pas dans le champ du Permis de Construire,

7 – dans le secteur Nh,

- sont admis l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone. Ces opérations sont autorisées dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques naturels identifiés.
- sont admis l'aménagement, le changement de destination, la création de surface de plancher à vocation d'habitat y compris la création d'hébergements type gîtes sous réserve de s'inscrire dans les volumes des anciennes constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.
- est admis l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

8 – les annexes sont autorisées uniquement dans le secteur Nh.

Est admis la création 1 seule annexe créant de la surface de plancher par unité foncière. Cette annexe est limitée à : 50 m² pour les garages et 15 m² pour autres types d'annexes.

Sont admis les annexes ne produisant pas de surface de plancher (type piscine, abris non clôt). Elles peuvent s'ajouter à cette annexe unique, sous réserve que leur nombre et leur aspect reste compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sont admis, les abris de jardin sous réserve d'être limités à 10 m² et à raison d'une unité par logement hors gîtes. Ils peuvent être dissociés du bâtiment principal ainsi que des piscines.

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique :

Ils seront limités à un accès par bâtiment principal. Tout regroupement d'accès sera imposé en cas de plusieurs bâtiments principaux regroupés.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route 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 cinq (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.

II. Voiries nouvelles et existantes

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

Article 4 - N - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

I. Réseau d'alimentation en eau

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

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

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux usées, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés et doivent être déterminés, après étude spécifique par rapport à la nature du sol et être conformes aux normes en vigueur. Pour les secteurs non desservis ayant fait l'objet d'une étude dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, les recommandations et dispositions de ce dernier devront être prises en compte et respectées.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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

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 (Code Civil).

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

Les fossés latéraux des routes départementales n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées. Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains doivent être acheminées, sauf accord particulier, vers les exutoires autres que les fossés routiers.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications, doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassés de toiture.

~~Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies publiques (abris de jardin et piscines).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de constructions existantes dès lors qu'elle n'entraîne aucune aggravation.

Dans le secteur Nh. :

- Les nouvelles constructions doivent respecter un recul au moins égal à 3 m de l'axe des chemins ruraux et voies publiques.
- Cependant, l'extension et l'aménagement des constructions existantes situées en limite des chemins ruraux, sont autorisés.

Article 7 - N - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de constructions existantes dès lors qu'elle n'entraîne aucune aggravation.

Dans le secteur Nh : L'extension et l'aménagement des constructions existantes situées en limite séparative, sont autorisés sans condition de recul particulière.

Article 8 - N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 14 du Titre I, Dispositions Générales.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 m au faîtage.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiés en fonction du voisinage existant.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). A ce titre les constructions de type « Yourte » sont interdites sur la commune.

Le réaménagement des bâtiments agricoles désaffectés dont le changement de destination est autorisé par le classement en zone Nh pourra se faire avec une extension possible de 20% maximum de la surface de plancher.

Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :

Les caractères dominants obligatoires des constructions sont les suivants :

Volumes : l'ensemble des constructions devra former une unité de composition architecturale cohérente.

Toitures : Orientation : les faîtages doivent prendre en compte l'existant et s'intégrer dans les lignes du paysage.

En règle générale, les toitures, seront au moins à 2 pentes comprises entre 30 et 50%, composées de matériaux conformes à la dominante de la zone. Un seul versant pourra être admis pour les constructions accolées. Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles de couleur ocre de même aspect, ou de matériaux d'aspect équivalent.

Les toitures-terrasses sont tolérées dès lors que leur surface n'excède pas 30% de la construction.

Façades : elles seront en harmonie avec l'architecture locale et rurale.

Ouvertures en façades : elles seront à dominante verticale. Elles seront en harmonie avec l'architecture adoptée. De nouvelles ouvertures pourront être créées dans le cadre du réaménagement avec changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du PLU : par leur nombre et leurs formes, elles devront être en harmonie avec l'architecture d'origine.

Menuiseries : les menuiseries se rabattront en façades.

Les volets roulants ne seront admis que pour les grandes baies.

Clôtures : (à l'exclusion de celles nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière) En limite séparative, la hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel, et ne dépassera pas 1,60 m. Les clôtures seront en bois ou en grillage et pourront être montées sur murs bahuts de 0,50 m, doublées de haies vives.

En limite de voirie, la disposition mur-bahut et clôture est obligatoire, avec une hauteur totale maximum de 1,6 m.

Article 12 - N - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Article 13 - N - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les citernes non enterrées, doivent être masquées par des rideaux de végétation.

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Plantations en limites de propriété

Il est rappelé aux constructeurs que les règles de plantation issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent pas être remplacés.

~~Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) - Supprimé~~

Article supprimé par la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové – 2014)

* * * * *