

COMMUNE DE EPIERRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

NOTICE EXPLICATIVE



DOSSIER AU 1 AOUT 2025 - POUR CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Epierre et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification Simplifiée n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme)
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du public.

Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire
Commune de Epierre
185 rue de la mairie
73220 Epierre

1. NOTE DE PRESENTATION

1.1. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Epierre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2014.

La municipalité souhaite aujourd'hui engager une première évolution de son document d'urbanisme afin de modifier le zonage et ainsi classer une partie de la parcelle A n°2989 (propriété communale), aujourd'hui à vocation économique, dans une nouvelle zone spécifique permettant l'installation de logements démontables (type tiny house) à destination des travailleurs du Lyon-Turin et éventuellement des saisonniers.

La commune souhaite profiter de cette modification du PLU, pour apporter une modification à son règlement écrit concernant les règles sur l'aspect des façades.

1.2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les ajustements nécessaires conduisent à une modification du règlement écrit et graphique et n'ont, en ce sens, pas d'incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en mai 2014, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

ORIENTATION 1. PRÉSERVER, GÉRER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE

OBJECTIF 1. Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire

- Préserver la valeur paysagère identitaire du territoire et interdire le mitage des zones agricoles résiduelles existantes et travaillées ;
- Préserver les espaces naturels, le « chapeau » boisé du territoire et le territoire naturel de montagne ;
- Préserver et améliorer les conditions d'accès et d'accueil en particulier sur les entrées du bourg ;
- Valoriser et protéger le patrimoine architectural et archéologique ;
- Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine ;

OBJECTIF 2. Gérer les ressources et les risques

- Protéger et assurer les ressources en eau potable ;
- Anticiper et prendre en compte les risques naturels ;
- Prendre en compte les risques technologiques ;
- Protéger et entretenir les ripisylves le long des cours d'eau dans une double optique de prévention des risques et de protection paysagère et environnementale ;
- Maintenir les accès en montagne et développer la filière bois, dans le cadre de l'exploitation de la forêt ;
- Poursuivre la politique de traitement des déchets.

ORIENTATION 2. ASSURER LA COHÉRENCE URBAINE ET FONCTIONNELLE

OBJECTIF 1. Structurer le tissu urbain et assurer un équilibre social

- Fixer les objectifs du développement de la commune (1000 habitants en 2020) et établir en fonction, les opportunités de développement dans une optique d'extension géographique optimisée ;
- Favoriser le parcours résidentiel de la population ;
- Maintenir nos anciens dans la vie de la commune.

OBJECTIF 2. Structurer et faciliter les déplacements actifs

- Favoriser les solidarités territoriales et intercommunales
- Adapter la circulation et sécuriser les accès.

ORIENTATION 3. PROMOUVOIR LA VIE LOCALE

OBJECTIF 1. Dynamiser et diversifier la vie économique

- Poursuivre la politique volontariste engagée par la municipalité et diversifier les activités ;
- Maintenir une petite activité agricole ;
- Associer les composantes patrimoniales au tourisme de nature.

OBJECTIF 2. Promouvoir la qualité urbaine

- Préserver les différentes identités urbaines et affirmer la centralité du bourg ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Programmer les équipements et services pour chaque tranche d'âge et assurer leur fonctionnement ;
- Assurer le traitement paysager et architectural des zones d'activités existantes et à venir ;
- Conforter les identités par la trame végétale spécifique des différents pôles urbains et des composantes naturelles existantes ;
- Faciliter la rencontre et la découverte des sites par le jeu des circulations piétonnes sécurisées.

Les modifications du document d'urbanisme souhaitées par la collectivité sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entrent dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs. Ces modifications vont notamment permettre de répondre à l'objectif suivant : « *Favoriser la mixité sociale en prévoyant une offre locative sociale ou en accession suffisante* ». La modification de zonage envisagée (passage d'une zone à vocation économique vers une zone à vocation d'habitat) ne semble pas remettre en cause l'objectif « *Permettre au PLU l'installation d'activités commerciales et industrielles nouvelles* ». En effet ce secteur proche d'une zone pavillonnaire, est difficilement aménageable pour des activités industrielles et/ou artisanales qui pourraient entraîner des nuisances pour le voisinage. De plus, le projet doit permettre l'installation de logements démontables, assurant ainsi la réversibilité de la zone.

b. Des évolutions du PLU qui entrent dans le champ de la modification

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- l'économie générale du PADD n'est pas remise en cause ;
- les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N ;

- les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification Simplifiée peut être engagée car :

- les évolutions opérées ne conduisent pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ;
- il n'y a pas de réduction de zones U ou AU ;
- les évolutions opérées ne conduisent pas à une diminution des possibilités de construire.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

Article L153.45 du Code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

c. Des évolutions qui ne nécessitent pas la réalisation d'une évaluation environnementale

Suite à l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R.104-1 à R.104-11 du Code de l'Urbanisme, l'article R.122-17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas est soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification Simplifiée n°1 du PLU de Epierre à Evaluation Environnementale. Ainsi, une demande d'examen au cas par cas « ad hoc » a été transmise à l'Autorité Environnementale.

2. EXPOSE DES MOTIFS

Le territoire de la Maurienne est impacté par le chantier du TELT (Tunnel Euralpin Lyon Turin) qui mobilise aujourd'hui un grand nombre de travailleurs. L'accueil de l'activité économique interpelle sur l'intégration et le logement des travailleurs du chantier, celle-ci générant un accroissement temporaire des besoins en logement pouvant causer un déséquilibre du marché local et des conflits d'usages des logements dans les villes de vallée. En effet, l'afflux de travailleurs et de leurs familles peut entraîner une pression accrue sur les logements existants, ce qui peut pousser les prix à la hausse et modifier la structure de l'offre, avec une potentielle préférence pour des logements temporaires ou à court terme, adaptés aux besoins des personnes liées au chantier.

D'après l'Observatoire du Grand Chantier Lyon-Turin de juillet 2024, au 31 mars 2024, 1584 travailleurs étaient recensés sur les principaux sites de construction, répartis entre résidence locale et hébergement temporaire.

Les travailleurs sont majoritairement concentrés dans les communes suivantes :

- Saint-Jean-de-Maurienne : 451 salariés.
- Modane : 396 salariés.
- Saint-Michel-de-Maurienne : 182 salariés.
- Saint-Martin-de-la-Porte : 47 salariés.
- Fourneaux : 45 salariés.
- Saint-Julien-Montdenis : 45 salariés.
- Le Freney : 37 salariés.
- La Chambre : 24 salariés.
- Orelle : 25 salariés.
- Autres en Maurienne : 202 salariés.

La rénovation et la production de logements dans le cadre du chantier Lyon-Turin mobilisent différentes initiatives, dont celles portées par l'OPAC, le PIG et des projets privés. A l'horizon fin 2025, le parc rénové devrait comporter 775 lits supplémentaires, répartis comme suit : 630 lits rénovés par l'OPAC, 55 lits produits par le PIG, 90 lits issus de la mise en œuvre de la prime « Mon logement Lyon-Turin ».

Le besoin en lit est ainsi estimé à 725 lits en moyenne (sur une fourchette de 200 à 1200) selon l'évolution du nombre de salariés et la mobilisation du parc privé. Si l'ensemble des projets immobiliers en cours se concrétise, l'atteinte de l'objectif bas serait largement assurée. En revanche, si tout ou partie des programmes n'aboutissent pas ou que le besoin réel se situe dans la fourchette haute, un déficit important de lits pourrait être constatés.

Pour endiguer les phénomènes exposés précédemment, il est important de déployer des stratégies pour intégrer et accompagner les nouvelles populations arrivant pour le chantier. Cela inclut la fourniture de logements adéquats, la garantie de l'accès aux services essentiels, et le soutien à l'intégration sociale.

Les autorités locales et les promoteurs du projet doivent donc envisager des mesures pour anticiper ces besoins, comme la construction de nouveaux logements, la révision des politiques de logement, afin de maintenir l'équilibre social et de s'assurer que les avantages du chantier profitent à l'ensemble de la population, tout en minimisant les perturbations potentielles. Bien que réelle, cette tension sera néanmoins temporaire, le temps de la réalisation de la phase de chantier du Lyon-Turin, avec un retour à la normale après la finalisation des travaux.

Si elle n'est pas impactée directement par le tracé du Lyon-Turin, la commune de Epierre a été approchée par la société My Little Group, entreprise artisanale française basée à Lyon et spécialisée dans le micro-habitat écologique. Cette société porte plusieurs projets de logements type « tiny house » qui sont installées sur des terrains municipaux, afin de répondre notamment aux besoins des travailleurs saisonniers et temporaires. L'objectif de cette entreprise est de créer du logement temporaire en partenariat avec les municipalités, par l'intermédiaire d'une convention qui lie les deux parties pour une période de 12 ans. Les communes mettent ainsi à disposition de l'entreprise des terrains, que la société se charge d'aménager et de lotir. My Little Group prend également en charge la construction des logements et la gestion locative.

La commune de Epierre dispose aujourd'hui d'une réserve foncière dans la zone d'activités Les Remblais de 5840 m² (parcelle A n°2989 en partie) inscrite en zone UEz, zone à vocation d'activités économiques destinées à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, techniques ou commerciales, les services et les équipements publics et collectif, ainsi que leur changement de destination compatible avec la destination de la zone. Cette zone est aujourd'hui vierge de toute construction : son aménagement à destination d'activités économiques apparaît « conflictuel » avec la zone résidentielle la bordant. Afin de concrétiser ce projet de « micro-habitat » à destination des travailleurs, la commune de Epierre souhaite ainsi modifier le zonage de cette parcelle en l'inscrivant dans un secteur spécifique (UT).



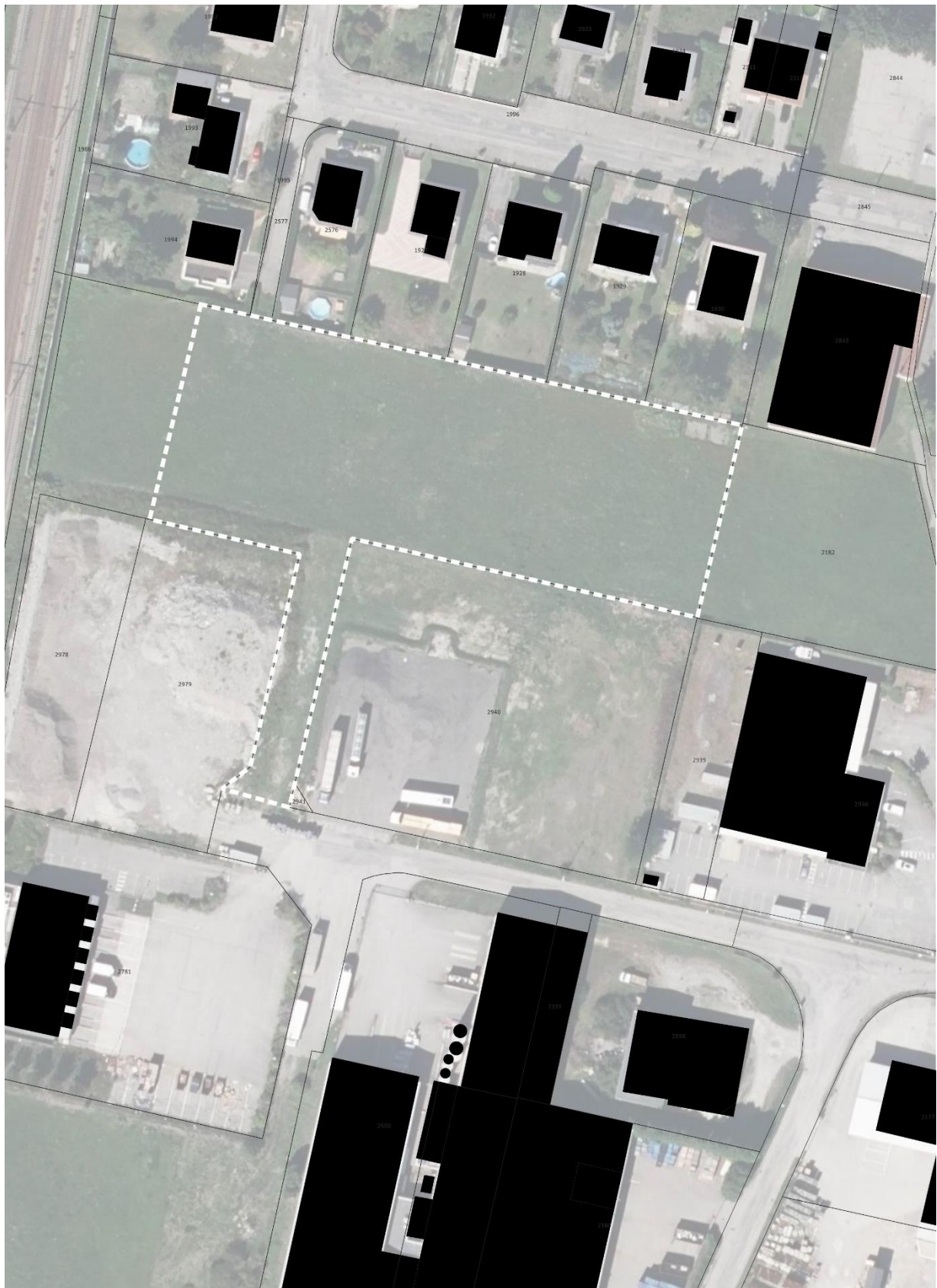
Vue sur le site de projet depuis la Rue des Ecoles



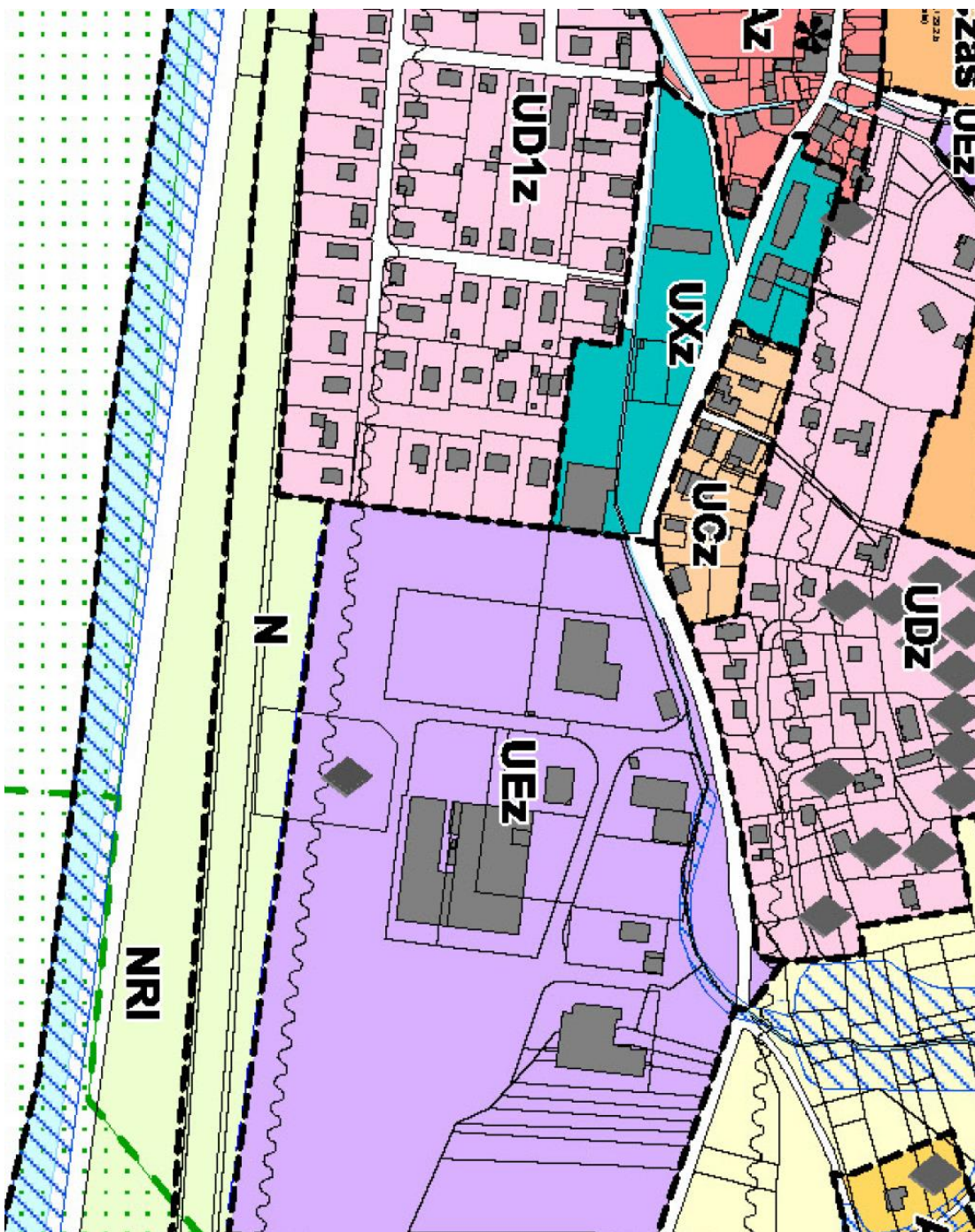
Vue sur le site de projet depuis la voie d'accès



Localisation de la zone d'activités Les Remblais



Localisation du site de projet



LEGENDE

Zones urbaines : U

- UA : secteurs d'habitat ancien
- UC : secteurs d'habitat de moyenne densité
- UD : secteurs d'extension en habitat de faible densité
- UD1 : site de Les Remblais
- UE1 : secteurs d'activités économiques "Thermphos" (Site soumis au PPRT Plan de prévention des risques technologiques)
- UE : secteurs destinés aux activités économiques
- UX : secteur d'équipements publics
- UX1 : site de la station d'épuration

U indice "T" : voir PPRT

Zones à urbaniser : AU

- AUD : urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble de type UD
- AUC : urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble de type UC

Zones agricoles : A

- A : secteur agricole pouvant accueillir des constructions liées à l'agriculture
- As : secteur agricole protégé / paysage (aucune constructibilité) en application du L.123-1-7 au titre du paysage
- Ah : réperage du bâti isolé en zone agricole
- Ah* : site remarquable du château

AT : voir PPRT

Zones naturelles et forestières : N

- N : secteurs naturels
- Nd : secteur naturel à risque technologique (décharge)
- Ns : secteurs naturels protégés (ZNIEFF type1 + site Natura2000)
- Nx : secteur du cimetière
- Nr : repérage des refuges, maisons forestières et sites de barrages
- Np : secteur concerné par un périmètre de captage d'eau potable

NT : voir PPRT

Captages eau potable

- Périmètre immédiat
- Périmètre rapproché
- Périmètre éloigné

Risques naturels "z"

Les secteurs indicés "z" sont concernés par des interdictions, prescriptions ou recommandations liées à la présence de risques naturels

Secteurs concernés par un risque naturel fort

SE RÉFÉRER AU P.I.Z. POUR TOUTE PRÉCISION ET POUR LES PRÉSCRIPTIONS DE MISE EN ŒUVRE (DOCUMENT P.I.Z. PLACÉ EN ANNEXE DU PLU)

Risques d'inondation "RI"

Les secteurs indicés "RI" sont concernés par des risques d'inondation

SE RÉFÉRER AU PPRI (PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION) POUR TOUTE PRÉCISION ET POUR LES PRÉSCRIPTIONS DE MISE EN ŒUVRE (DOCUMENT PPRI PLACÉ EN ANNEXE DU PLU)

Risques technologiques

Les secteurs indicés "T" sont concernés par le périmètre d'exposition aux risques technologiques, liés à l'usine de Thermphos.

SE RÉFÉRER AU P.P.R.T. (PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES) POUR TOUTE PRÉCISION ET POUR LES PRÉSCRIPTIONS DE MISE EN ŒUVRE (DOCUMENT PPRT PLACÉ EN ANNEXE DU PLU)

Assainissement

Secteurs indicés "I" : assainissement individuel

Secteurs indicés "as" : conditionnés à la réalisation de la STEP programmée

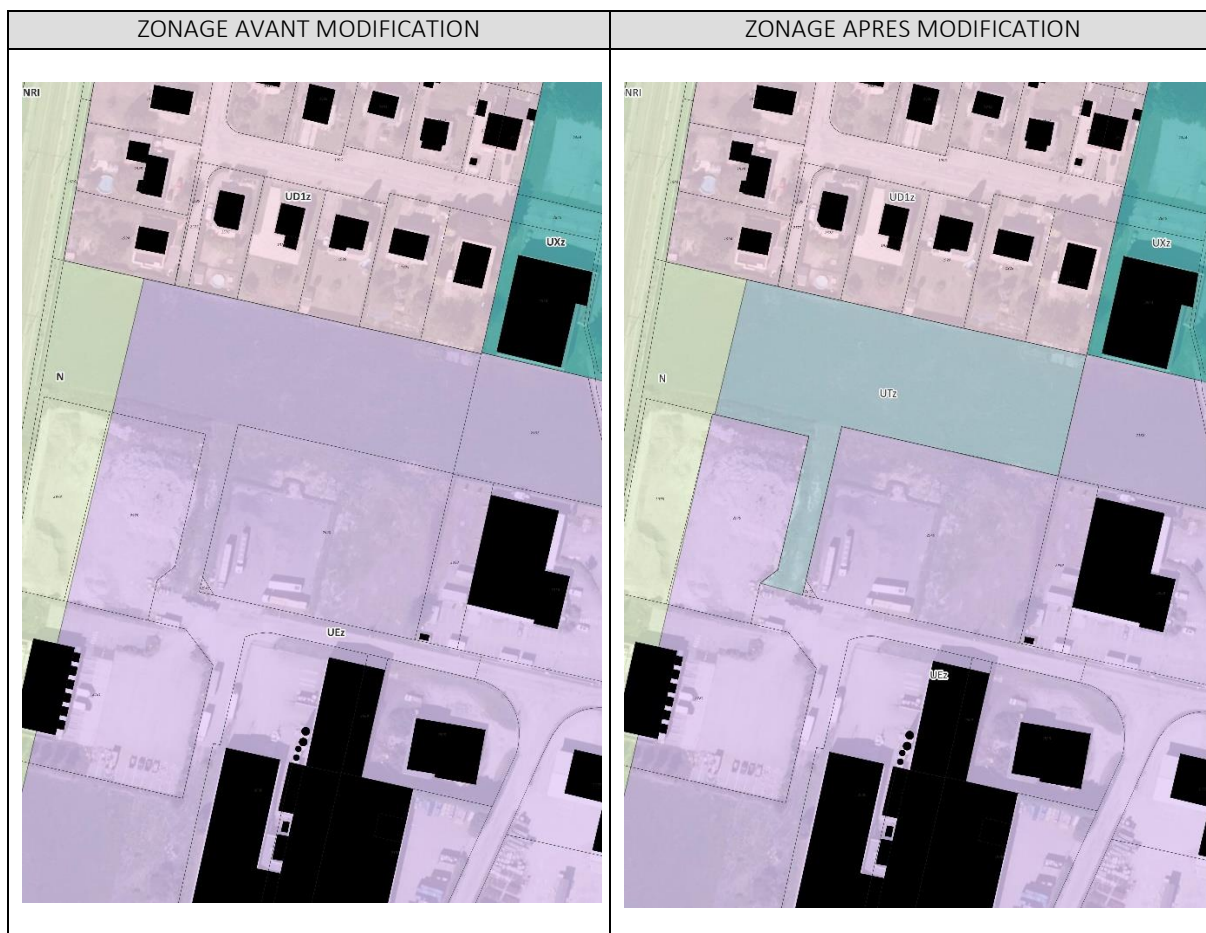
Secteurs non indicés : assainissement collectif

- Emplacements réservés
- Bande d'isolement acoustique / voie ferrée (report indicatif) et comprenant bande isolement / autoroute A43
- Exploitation agricole abritant des animaux
- Bande inconstructible de 75m/entrées de ville
- Bâtiment remarquable à préserver + vestiges archéologiques
- Axe Gazoduc Antenne de Maurienne (impliquant une zone non aedificandi (libre passage) de 5m de large)
- Zone des effets létaux significatifs de 20 m
- Zone des premiers effets létaux de 30 m
- Zone de dangers significatifs de 45 m
- Trame verte / corridors écologiques intégrant la proposition de modification du corridor écologique (tracé indicatif)

3. EXPOSE DES MODIFICATIONS

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire

- d'une part de modifier le règlement graphique du PLU de 2014 en inscrivant une partie de la UEz dans une nouvelle zone spécifique UTz,
- d'autre part de rédiger un règlement écrit spécifique afin d'encadrer le futur projet



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

CARACTERE DU SECTEUR UT (pour information)

Le secteur **UT** est un secteur destiné à recevoir des logements temporaires afin de proposer une solution d'habitat aux travailleurs du TELT **et aux travailleurs saisonniers**.

Repérage des entrées de ville

La RD 1006 est une voie classée à grande circulation (au titre de l'article L111-1.4 du code de l'urbanisme). Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

Pour information la commune est concernée par les types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z ». La zone UT est concernée par un risque d'origine naturelle et pour lequel il faut se référer à l'étude PIZ placée en annexe du rapport de présentation du PLU.

La commune est concernée par 5 types de risques identifiés et reportés dans le « plan d'indexation en z » avec un indice « F », « M », « f », « p » correspondant à l'importance du risque (fort, moyen, faible, protégé) Les abréviations retenues pour désigner les différents phénomènes sont les suivantes :

I : inondations de plaine,

C : coulées boueuses issues de crues torrentielles à fort transport solide,

R : ravinement et ruissellements boueux

B : chutes de blocs,

G : glissements de terrain,

Important : Les phénomènes liés aux talus des voies de communication (chutes de pierres ou blocs, glissements de terrain), ainsi que les désordres résultants directement ou indirectement de travaux de terrassement, ne sont pas pris en compte du fait de leur caractère anthropique. Il en est de même des phénomènes liés aux insuffisances éventuelles des réseaux d'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UTz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

Les exploitations agricoles ou forestières

Les hébergements hôteliers

Les bureaux

Les commerces

L'artisanat

L'industrie

Les entrepôts

Les bâtiments industriels

La construction des installations classées soumises à autorisation (carrières ...)

Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

Les aires destinées au camping et au caraving

Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UT2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les habitations à condition qu'elles représentent des résidences démontables au sens de l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme. La réalisation d'annexes à ces habitations est interdite.

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. Les « tiny houses » sont susceptibles de constituer des aménagements démontables à vocation d'habitat permanent.

Les habitations situées dans la bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée classée en axe bruyant de « catégorie 1 » (arrêté préfectoral du 25 juin 1999) et 100m de la RD 1006, sont autorisées si elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique (loi sur le bruit du 31.12.1992).

Toute construction est subordonnée à la présence d'un réseau incendie conforme à la réglementation en vigueur, et dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Dans les périmètres d'étude du PIZ : dans les secteurs repérés en « z » au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol précédentes sont admises si elles respectent les prescriptions du plan d'indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE UT2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès**

1. L'autorisation de construire sera refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Elle sera également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'autorisation de construire est subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus ainsi qu'à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
5. Dans le cadre d'une division de terrain, les accès devront être mutualisés.

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement. La plate-forme (chaussée + accotement) de ces voies ne pourra être inférieure à 4,50m. Pour les opérations d'habitat et les lotissements, de plus de 10 logements ou lots, la plate-forme de ces voies ne pourra être inférieure à 5,00m. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UTz 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

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

3. Eaux pluviales

Evacuation des eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, intégrant un dispositif permettant la mise en place immédiate ou ultérieure d'une cuve de récupération de l'eau (à réaliser selon l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, en fonction de la destination des eaux pluviales récupérées) avant d'être raccordées au réseau public d'évacuation.

Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Mêmes dispositions que ci-dessus hors raccordements au réseau public d'évacuation et le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Les eaux pluviales qui ne

peuvent être infiltrées devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement à un exutoire approprié.

Eaux de ruissellement

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des parkings ou activités des établissements seront assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

Dans le cas de voiries et parkings importants, il sera imposé un traitement de surfaces et une installation de rétention pour soulager les réseaux.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

Pour toute construction ou autorisation d'urbanisme à moins de 100 m des réseaux HTB, consultation préalable de l'exploitant du réseau électrique afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

5. Déchets

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en termes de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.

ARTICLE UTz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UTz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas, une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

2. Implantation / axes des voies

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE UTz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limites séparatives.

En revanche, lorsque les limites séparatives jouxtent la zone UD, les constructions devront s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum.

ARTICLE UTz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

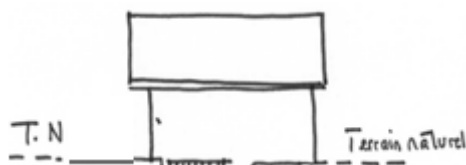
Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE UTz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions attendues ne pourra excéder 1400 m².

ARTICLE UTz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel.



- **Hauteur maximale** : 4,50 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions et installations d'intérêt général n'est pas règlementée.

ARTICLE UTz 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article seront adaptées (pentes de toit, aspect des matériaux...)

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, aux éléments vitrés et abris de piscines. En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Aspect des constructions

Aspect des façades

La composition des façades devra être simple et structurée.

Les façades seront d'aspect bardage bois de couleur naturel type châtaigner.

Aspect des toitures

Les matériaux de couverture des toitures seront d'aspect zinc ou bacacier de couleur anthracite.

Les toitures seront à un (mono-pente) ou deux pans. La pente ne pourra être inférieure à 8%.

Les panneaux solaires en toiture sont autorisés.

II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LEUR ASPECT

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont réglementées et soumises à déclaration.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale aux essences variées.

Les clôtures de fil de fer barbelé, ainsi sur les clôtures bois ou PVC type pare-vue, claustras, toiles... sont interdites.

ARTICLE UTz 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum la réalisation de 0,75 place de stationnement par logement.

ARTICLE UTz 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies mono-végétales à feuillage persistant (thuyas) sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques locales :

- CHARMILLE FORSYTHIA
- GROSEILLIER A FLEURS SERINGAT
- BOULE DE NEIGE NOISETIER HOUX
- LAURIERS TROENE DEUTZIA
- TAMARIS DE PRINTEMPS, ALTHEA, CORONILLE...avec un maximum de la moitié de persistants.

Les haies seront implantées conformément au code civil : elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2,00m, hauteur.

ARTICLE UTz 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UTz 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UTz 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au

raccordement des réseaux existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

4. AUTRE MODIFICATION

La commune de Epierre souhaite profiter de cette procédure pour apporter une modification au règlement écrit du PLU concernant spécifiquement l'aspect extérieur des constructions.

A ce jour, l'article 11 du règlement écrit précise les éléments suivants concernant l'aspect des façades :

Les constructions d'architecture et d'aspect non adaptés à leur environnement et à la région sont interdites.

- L'utilisation de matériaux d'aspect bois est possible dans les cas suivants :

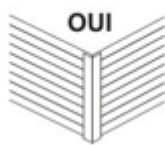
- soit pour les annexes isolées ou extensions en appentis,
- soit pour des constructions contemporaines ou à ossature bois,
- soit pour traiter le triangle supérieur des pignons,
- soit en remplissage d'ouvertures existantes (portes de granges, accès en façade aux combles) ou pour des panneaux menuisés (de plus de 1,40 m de largeur) en façade recevant de nouvelles ouvertures
- soit pour les menuiseries.

Les constructions avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (voir croquis 1), les assemblages d'angle seront réalisés avec un habillage bois vertical selon le croquis 2.

Croquis 1



Croquis 2



Les constructions d'aspect rondins et fustes sont interdites.

La commune souhaite supprimer la référence aux « assemblages d'angle », cette règle apparaissant trop précise.