



DÉPARTEMENT DU DOUBS
COMMUNE DE LA
CHAUX DE GILLEY

4

Plan
Local
d'Urbanisme



DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT

*Dossier annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 08 février 2008*



Le Maire,

Antide JACQUET

Prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal du : 05 novembre 2003
Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal du : 12 juillet 2007
Soumis à enquête publique du : 19 novembre 2007
au : 19 décembre 2007
Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal du : 08 février 2007



Cabinet RUEZ & Associés
SARL de Géomètres-experts fonciers
19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD
tél. 03.81.91.72.03 - fax. 03.81.91.31.99 - Email : daniel.ruez@wanadoo.fr

N° 05019 - 08 février 2008

PREAMBULE

Le territoire communal est couvert par les zones :

- **Urbaines :**
 - **U (et ses secteurs U ski et U loisirs)**
 - **U centre**
 - **U activités**
- **A Urbaniser :**
 - **AU1**
 - **AU2**
- **Agricoles :** **A (et son secteur A ski)**
- **Naturelles :-** **N (et son secteur N ski)**

Les dispositions réglementaires applicables à chacune de ces zones sont contenues au présent règlement. Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Toutefois, certaines dispositions du code de l'urbanisme qui sont dûment stipulées au dit-code, s'appliquent également.

ZONE U

Informations sur le caractère de la zone :

La zone U couvre l'ensemble des zones de développements récents du village et des hameaux de la Chaux de Gilley. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont également admises les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement d'entrepôts, de services publics ou d'intérêt collectifs, accueillant des activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend : - un secteur U ski réservé en vue de la pratique du ski,
- un secteur U loisir pour la pratique d'activités de loisir ou sportives.

Article 1 U : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, au fonctionnement d'entrepôts, à l'industrie, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, eu égard à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures,
3. Les terrains de camping,
4. La création et la reconstruction après sinistre de bâtiments à usage agricole,

Article 2 U : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel,
2. En secteur U ski, les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement, aux bureaux, aux commerces, à la fonction d'entrepôts, aux services publics ou d'intérêts collectifs, accueillant une activité liée à la pratique du ski et sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers, patrimoniaux, architecturaux du site et d'une intégration particulièrement soignée des constructions et installations au regard de ces éléments,
3. En U loisirs, les constructions et installations nécessaires et liées à la pratique d'activités sportives ou de loisir, sous conditions d'une analyse localisée des caractères paysagers, patrimoniaux, architecturaux du site et d'une intégration particulièrement soignée des constructions et installations au regard de ces éléments.

Article 3 U : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement.

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 U : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsqu'il existe, selon les règlements en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées

b) Eaux Pluviales

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux pluviales collectif, les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication, de télédistribution, ou autres ..., doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, le terrain devra permettre l'installation de dispositifs d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des routes départementales et à 4 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Règle particulière :

Toutefois, l'implantation des constructions est autorisée depuis l'alignement, aux conditions que :

- la surface totale des emprises au sol des constructions, situées respectivement à moins de 5 mètres des routes départementales et 4 mètres des voies publiques, n'excède pas 40 m²,
- la hauteur, par rapport au terrain naturel, des constructions, situées dans la bande des 5 mètres de l'alignement des routes départementales 48 et 395, ou des 4 mètres de l'alignement des autres voies, soit limitée à 2.5 mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ($H = 2.5 + d$).

Au hameau des Plans, l'implantation des constructions, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est interdite dans l'espace central du hameau compris entre les lignes joignant consécutivement les façades des constructions existantes conformément aux dispositions des orientations d'aménagement sectorielles (pièce n°3 du dossier de plan local d'urbanisme).

Article 7 U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 4 mètres.

- Règle particulière :

Toutefois, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou à 1 mètre au moins de celles-ci, aux conditions que :

- la surface totale des emprises au sol des constructions situées à moins de 4 mètres de la limite séparative, n'excède pas 40 m²,
- la hauteur par rapport au terrain naturel des constructions situées dans la bande des 4 mètres parallèles à la limite séparative soit limitée à 2.5 mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ($H = 2.5 + d$)

Article 8 U : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 U : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 U : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder trois niveaux (R+1+combles) par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs est limitée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un dépassement de 2 mètres de cette hauteur pourra être autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.

Article 11 U : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception :

- des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue du terrain naturel,
- des remblais, déblais et excavations à condition que les talus ou murs de soutènement qu'ils génèrent, aient une hauteur unitaire inférieure à 0,90 mètres. Leur hauteur cumulée sera inférieure à 1,80 m, et chacun d'eux sera séparé d'une distance minimum de 0,50 m.

La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la superficie totale des toits.

Les faîtages des toitures des constructions doivent être orientés en harmonie ceux des bâtiments voisins existants.

L'orientation du faîtage des toitures des constructions au hameau des Plans doit respecter les dispositions des orientations d'aménagement sectorielles (pièce n°3 du dossier du plan local d'urbanisme) de façon à préserver l'harmonie de l'organisation urbaine du hameau.

Hormis pour les murs de soutènement, les murs ne doivent pas dépasser 0,50 mètres et les clôtures 2 mètres.

Au hameau des Plans, hormis les murs de soutènement, l'édification de mur est interdite dans l'espace central du hameau compris entre les lignes joignant consécutivement les façades des constructions existantes conformément aux dispositions des orientations d'aménagement sectorielles (pièce n°3 du dossier de plan local d'urbanisme).

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur une partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

Article 12 U : Réalisation d'aires de stationnement

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

Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés, et dont au moins une place hors allées d'accès aux garages, est exigé par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

Article 13 U : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Article 14 U : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE U centre

Informations sur le caractère de la zone :

La zone U centre est la zone urbaine du centre du village comportant d'ancienne ferme traditionnelle du Haut-Doubs d'intérêt patrimonial manifeste. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont également admises les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs, accueillant des activités compatibles avec l'habitat. Les nouvelles constructions devront respecter le patrimoine existant.

Article 1 U centre : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, au fonctionnement d'entrepôts, à l'industrie, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, eu égard à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures,
3. La création et la reconstruction après sinistre de bâtiments à usage agricole,
4. Les terrains de camping,

Article 2 U centre : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.
2. Toutes occupations et utilisations du sol qui n'est pas interdite à l'article 2 U centre, sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine, en particulier des constructions anciennes traditionnelles et d'une intégration particulièrement soignée au regard de ces éléments.

Article 3 U centre : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement.

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 U centre : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsqu'il existe, selon les règlements en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées.

b) Eaux Pluviales

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux pluviales collectif, les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication, de télédistribution, ou autres ..., doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U centre : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 U centre : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- soit à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 7 U centre : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 4 mètres.

- Règle particulière :

Toutefois est autorisée :

- l'implantation des constructions en limite séparative, à conditions que la hauteur des constructions à la limite séparative n'excède pas 2.50 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- l'extension de bâtiments existants sous conditions que la hauteur de l'extension soit inférieure à celle du bâtiment d'origine et que les transformations architecturales soient compatibles avec le caractère patrimonial et architectural du bâtiment, ainsi que l'intérêt patrimonial, architectural et paysager du site.

Article 8 U centre : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 U centre : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 U centre : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales doit s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, sans pouvoir dépasser 9 mètres à l'égout de toiture

Article 11 U centre : L'aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

Notamment par leur architecture, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur implantation, leur insertion dans le site, les constructions, les extensions de bâtiments ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales du centre ancien. Ces critères impératifs seront mis en œuvre en regard des dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

Les toitures seront à deux pans ou plus, toutefois les extensions au bâtiment principal peuvent être à un seul pan.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration à leur environnement bâti. La conception de constructions neuves doit s'inspirer de la volumétrie des constructions traditionnelles, il en est de même pour le choix des matériaux et la composition des façades.

La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Les toitures terrasses sont interdites.

Les faîtages des toitures des constructions doivent être orientés en harmonie avec ceux des bâtiments voisins existants.

Hormis pour les murs de soutènement, les murs ne doivent pas dépasser 0,50 mètres et les clôtures 1.50 mètre. Ils doivent présenter un aspect de pierres apparentes.

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur une partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

Article 12 U centre : Réalisation d'aires de stationnement

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

Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés, et dont au moins une place hors allées d'accès aux garages, est exigé par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

Article 13 U centre : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Article 14 U centre : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE U activités

Informations sur le caractère de la zone :

La zone U activités a une vocation d'accueil des constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

Article 1 U activités : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 U activités.

Article 2 U activités : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions à usage d'habitat aux conditions cumulées :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
 - qu'il n'y ait pas une disproportion entre les locaux d'activités et la partie consacrée à l'habitat,
 - que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités ou dans l'emplacement prévu à cet effet et délimité dans les orientations d'aménagement sectorielles (pièces n°3 du dossier du plan local d'urbanisme),
 - que l'installation des activités admises soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage d'habitation.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.

Article 3 U activités : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Un seul accès sur la route départementale n°48 est autorisé et doit être réalisé conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement sectorielles (pièce n°3 du dossier de plan local d'urbanisme).

Cet accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Il se fera sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement.

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 U activités : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées

b) Eaux Pluviales

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux pluviales collectif, les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Article 5 U activités : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, le terrain devra permettre l'installation de dispositifs d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

Article 6 U activités : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement de la RD 48.

Article 7 U activités : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 8 U activités : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 U activités : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 U activités : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article 11 U activités : L'aspect extérieur

Les constructions, de quelque destination que ce soit, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une seule enseigne est autorisée sur la façade vue de la RD 48 et une seconde sur la façade donnant sur la voirie de la zone, un totem peut remplacer l'une d'elle. Les enseignes ne doivent pas dépasser le sommet de la ligne d'égout du toit. Elles doivent avoir des proportions et un graphisme en harmonie avec les dimensions et les couleurs de la façade du bâtiment.

Article 12 U activités : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Article 13 U activités : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de dépôt et stockage doivent faire l'objet de traitements paysagers et architecturaux permanents, de nature à réduire l'impact visuel des dépôts.

De plus, des emplacements suffisants doivent être prévus en dehors des voies publiques pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Article 14 U activités : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Zone AU1

Informations sur le caractère de la zone :

Les zones AU1 correspondent aux secteurs non construits, destinés à être urbanisés. Elles ont principalement une vocation d'habitat. Y sont également admises les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs accueillant des activités compatibles avec l'habitat. Leur urbanisation est possible lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des prescriptions énoncées dans le présent règlement et dans les orientations d'aménagement sectorielles et le PADD.

Article 1 AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, eu égard à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
4. Les terrains de camping.
5. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R443-13 2° du code de l'urbanisme.
6. Les carrières.

Article 2 AU1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
2. Les constructions répondant à la vocation de la zone ne peuvent être édifiées que :
 - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,¹
 - selon les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies par les orientations d'aménagement sectorielles,
 - à condition que l'opération prenne en compte l'intégration des constructions dans le site notamment au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.
3. L'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension des constructions existantes sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée au regard de ces éléments.
4. Les constructions annexes à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée au regard de ces éléments.

¹ Constitué par un plan de composition d'ensemble du projet, un programme des travaux des équipements internes à l'opération indiquant leurs caractéristiques et les conditions de leur réalisation, et un projet architectural et paysager où sera notamment exposé la prise en compte de l'intégration du projet dans le site au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.

Article 3 AU1 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement.

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 AU1 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

Les équipements collectifs internes à l'opération d'aménagement sont à la charge exclusive des aménageurs, qui doivent mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsqu'il existe, selon les règlements en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées

b) Eaux Pluviales

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux pluviales collectif, les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication, de télédistribution, ou autres ..., doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 AU1 : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, le terrain devra permettre l'installation de dispositifs d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

Article 6 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des routes départementales et à 4 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Règle particulière :

L'implantation des constructions est autorisée depuis l'alignement, aux conditions que :

- la surface totale des emprises au sol des constructions, situées respectivement à moins de 5 mètres des routes départementales et 4 mètres des voies publiques, n'excède pas 40 m²,
- la hauteur, par rapport au terrain naturel, des constructions, situées dans la bande des 5 mètres de l'alignement des routes départementales 48 et 395, ou des 4 mètres de l'alignement des autres voies, soit limitée à 2.5 mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ($H = 2.5 + d$).

A l'intérieur de l'opération d'aménagement, ces dispositions peuvent être remplacées par celles du règlement de l'opération résultant du parti d'aménagement

Article 7 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 4 mètres.

- Règle particulière :

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou à 1 mètre au moins de celles-ci, aux conditions que :

- la surface totale des emprises au sol des constructions situées à moins de 4 mètres de la limite séparative, n'excède pas 40 m²,
- la hauteur par rapport au terrain naturel des constructions situées dans la bande des 4 mètres parallèles à la limite séparative soit limitée à 2.5 mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ($H = 2.5 + d$).

A l'intérieur de l'opération d'aménagement, ces dispositions peuvent être remplacées par celles du règlement de l'opération résultant du parti d'aménagement.

Article 8 AU1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contigües, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 AU1 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'habitation par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder trois niveaux (R+1+combles) par rapport au terrain naturel

La hauteur des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs est limitée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un dépassement de 2 mètres de cette hauteur pourra être autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.

Article 11 AU1 : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception :

- des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue du terrain naturel,
- des remblais, déblais et excavations à condition que les talus ou murs de soutènement qu'ils génèrent, aient une hauteur unitaire inférieure à 0,90 mètres. Leur hauteur cumulée sera inférieure à 1,80 m, et chacun d'eux sera séparé d'une distance minimum de 0,50 m.

La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la superficie totale des toits.

Les faîtages des toitures des constructions doivent être orientés en harmonie avec ceux des bâtiments voisins existants.

Hormis pour les murs de soutènement, les murs ne doivent pas dépasser 0,50 mètres et les clôtures 2 mètres.

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur une partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers

Article 12 AU1 : Réalisation d'aires de stationnement

Les espaces collectifs ouverts à l'usage des véhicules automobiles devront permettre l'accueil du stationnement public dans une proportion cohérente avec la nature et la capacité d'accueil de l'habitat ou des activités.

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

Un minimum de 2 places de stationnement, hors bâtiments fermés, et dont au moins une place hors allées d'accès aux garages, est exigé par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement..

Article 13 AU1 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Article 14 AU1 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE AU2

Informations sur le caractère de la zone :

La zone AU2 couvre des espaces généralement non équipés destinés à des urbanisations futures organisées après modification ou révision du PLU. Il convient, par conséquent, d'éviter dans cette zone, les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation.

Article 1 AU2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 AU2.

Article 2 AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article 3 AU2 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 AU2 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

Non réglementé

Article 5 AU2 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 AU2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 7 AU2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée depuis les limites séparatives.

Article 8 AU2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 AU2 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 AU2 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 AU2 : L'aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 AU2 : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 AU2 : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

Article 14 AU2 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE A

Informations sur le caractère de la zone :

La zone A s'applique aux terrains 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.

Elle comprend un secteur A ski réservé en vue de la pratique du ski.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article A-2.

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

1. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles se situent à 100 mètres des zones U, U centre, U activités, AU1, AU2. Cette distance ne s'applique pas pour la construction d'annexes ou d'extensions de constructions existantes réalisées dans le respect des réglementations en vigueur.
2. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'entretien des forêts, .
3. Les constructions à usage d'habitation nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du site d'activité
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée au regard de ces éléments.
5. L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions existantes dans leur volume initial, en habitations, commerces, activités artisanales, hébergement, à condition que ces bâtiments aient eu une fonction d'habitat, même partiellement, et à l'exception des constructions (loges ou tous autres hangars ou annexes) n'ayant jamais été habitées
6. L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation, sans qu'elle ait pour objet la création d'un logement supplémentaire et sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée au regard de ces éléments.
7. La construction de bâtiments annexes à une construction existante dont la surface n'excède pas 60 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et à condition qu'ils se situent à proximité du bâtiment principal.
8. En secteur A ski, les constructions et installations nécessaires à la pratique du ski, sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers, architecturaux, patrimoniaux du site et d'une intégration particulièrement soignée des constructions au regard de ces éléments.

Article 3 A : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et le déneigement.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement.

Article 4 A : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsqu'il existe, selon les règlements en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées

b) Eaux Pluviales

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux pluviales collectif, les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité et de télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication, de télédistribution, ou autres ..., doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimum de 10 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, l'extension de bâtiments existants pourra déroger à cette règle sans dépasser le prolongement de la façade sur rue.

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

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins 4 mètres.

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

Non réglementé

Article 9 A : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 A : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions autorisées au paragraphe 7 de l'article 2A est limitée à 2,50 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel.

Article 11 A : L'aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception :

- des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue du terrain naturel,
- des remblais, déblais et excavations à condition que les talus ou murs de soutènement qu'ils génèrent, aient une hauteur unitaire inférieure à 0,90 mètres. Leur hauteur cumulée sera inférieure à 1,80 m, et chacun d'eux sera séparé d'une distance minimum de 0,50 m.

La pente des toitures doit être comprise entre 20° et 40. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la superficie totale des toits.

Hormis pour les murs de soutènement, les murs ne devront pas dépasser 0,50 mètres et les clôtures 2 mètres.

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur une partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

Article 12 A : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 A : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE N

Informations sur le caractère de la zone :

Elle se compose des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend également un secteur N ski réservé en vue de la pratique du ski.

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article N-2.

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée au regard de ces éléments.
2. La réfection des constructions existantes d'habitations sans modification substantielle du volume extérieur et sous réserve de transformations architecturales compatibles avec le caractère patrimonial et paysager du bâtiment et du site.
3. En secteur N ski, les constructions et installations nécessaires aux remontées mécaniques, sous condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et d'une analyse localisée des caractères paysagers, architecturaux, patrimoniaux du site et d'une intégration particulièrement soignée des constructions au regard de ces éléments.

Article 3 N : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 N : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

Non réglementé

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est autorisée depuis l'alignement des voies.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée depuis les limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 N : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 N : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 N : L'aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 N : Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 N : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé