

COMMUNE DE BESSE-EN-OISANS



Département de l'Isère

Plan Local d'Urbanisme



4.1 Règlement

Atelier-2
architectes - urbanistes

BIOINSIGHT

urbanisme
et environnement



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du
17 décembre 2011.

Mis à l'enquête publique par arrêté du Maire du
2 août 2012.

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du
23 novembre 2012.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Besse-en-Oisans

<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>4</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>10</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER INDICEES</u>	<u>102</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>16</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>21</u>
<u>ANNEXE N°1 - GLOSSAIRE</u>	<u>27</u>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE U

Dans la zone U sont identifiés :

- un secteur **Ua** qui correspond aux parties agglomérées les plus anciennes de la commune présentant un tissu bâti serré.
- un sous-secteur **Ua1**, correspondant aux franges de l'enveloppe urbaine que l'on souhaite restaurer. Leur identification est portée par la présence d'une construction au cadastre napoléonien, ou par l'existence de ruines ou par leur caractère de dent creuse. L'objectif est de permettre la recomposition du tissu originel.
- un secteur **Ub** correspondant à la périphérie du village où des potentialités constructives pourraient être développées à court terme.

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes
- Les dépôts de toute nature
- Les garages, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.
- Les annexes isolées

De plus, en Ua :

Sont interdites les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, de bureau ou d'exploitation agricole et forestière.

De plus, en Ua1 et en Ub :

Sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

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

2.1 Rappels

Les clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Risques naturels

Le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés dans le secteur.

Bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les commerces, artisanats conformes au caractère de la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier,
- Les annexes accolées sont autorisées moyennant le respect des dispositions de la zone U dans la limite de 15m² de surface de plancher.

Dans les zones tramées au titre de l'article R123-11(b) du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra faire l'objet d'une étude de risques par un bureau spécialisé décrivant les prescriptions constructives à respecter en cas de besoin.

Cf. Annexe 5.3 du PLU.

De plus, en Ua :

- Les exploitations agricoles et forestières dès lors qu'elles n'apportent pas de nuisances nouvelles.
- Toute nouvelle construction et tout changement de destination non agricole, nécessitant un permis de construire, est autorisé nonobstant les règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles, en application de l'article L 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Réciproquement, 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'habitation.
(cf. glossaire : Règle de réciprocité)
- La réhabilitation des bâtiments existants s'effectue sur le principe de la démolition-reconstruction tel que réglementé dans les articles U6, U7 et U10.
- Les travaux confortatifs sont autorisés.

De plus, en Ua1 :

- Toute nouvelle construction et tout changement de destination non agricole, nécessitant un permis de construire, sont autorisés nonobstant les règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles, en application de l'article L 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Réciproquement, 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'habitation.
(cf. glossaire : Règle de réciprocité)
- Dans le cas emprise existante sur le cadastre napoléonien, les constructions seront autorisées.
- La réhabilitation des ruines s'effectue sur le principe de la démolition-reconstruction tel que réglementé dans les articles U6, U7 et U10.

De plus, en Ub :

- Les constructions seront autorisées à condition de respecter les périmètres d'implantation délimités sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement. Au moins les 2/3 de la limite sur rue de chaque projet devront être construits sous forme de pignon(s) maçonné(s) en respectant la largeur des pignons traditionnels.

Article U 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...). Néanmoins, il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte automobile atteignant directement les habitations ni de permettre l'accès au quotidien des voiries requises uniquement par les règles de sécurité.

3.2 Voirie

Les éléments visitables par les services publics (boîtes aux lettres, dépôts d'ordures ménagères, compteurs), seront directement accessibles depuis la voie publique.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir la gestion des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements 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.

4.4 Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article U 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En Ua :

En cas de démolition – reconstruction de tout ou partie du bâtiment, la nouvelle construction peut être implantée dans une bande de 1 mètre vers l'intérieur depuis le nu extérieur du mur existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser l'alignement du nu de la façade de la construction principale.

En Ua1 :

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) peuvent être implantées de 0 à 1 m des limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public. Les passées de toiture et encorbellements ne sont pas pris en compte jusqu'à 1 mètre.

En cas de reconstruction d'après des ruines, la nouvelle construction peut être implantée dans une bande de 1 mètre vers l'intérieur depuis le nu extérieur du mur existant.

En Ub :

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) peuvent être implantées de 0 à 1 m des limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public, par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Les constructions devront également respecter à plus ou moins 50 cm, l'alignement fixé par la construction la plus proche.

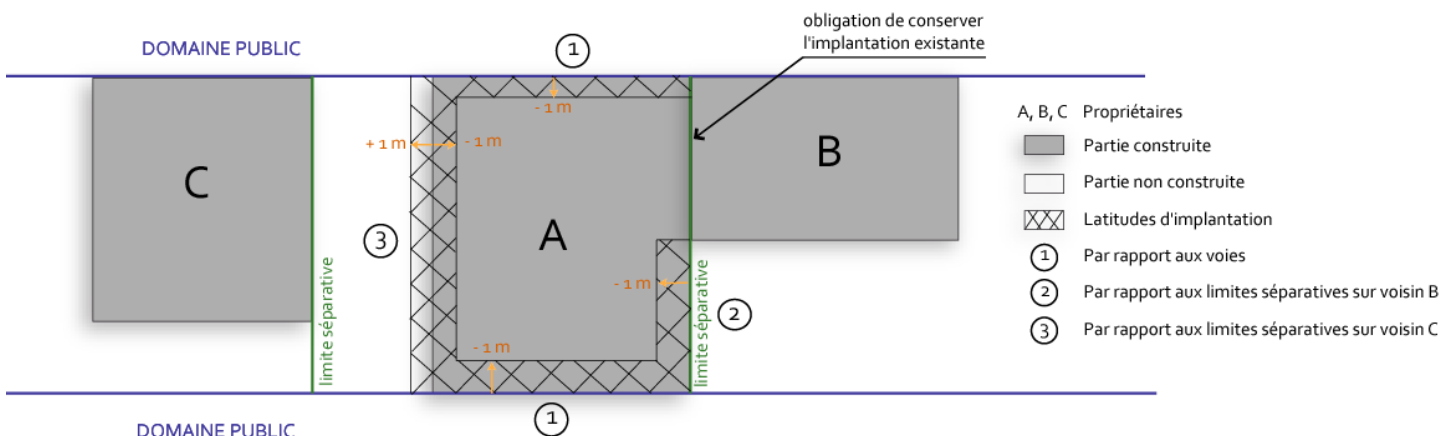
Article U 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En Ua :

En cas de démolition-reconstruction, la nouvelle construction devra reprendre l'assiette du bâtiment ancien à plus ou moins 1 mètre près, depuis le nu extérieur du mur existant.

En cas de constructions (ou de parties communes) initiales mitoyennes, elles devront rester jointives sur la partie concernée.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative



En Ua1 :

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) peuvent être implantées de 0 à 1 m des limites séparatives.

Les passées de toiture et encorbellements ne sont pas pris en compte jusqu'à 1 mètre.

En Ub :

Pour les constructions nouvelles (y compris les annexes), tout point de la construction devra être au moins à 50cm de la limite séparative.

Sur au moins une des limites, le nu du mur de la construction devra être au moins à 1m de la limite séparative concernée.

Article U 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article U 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

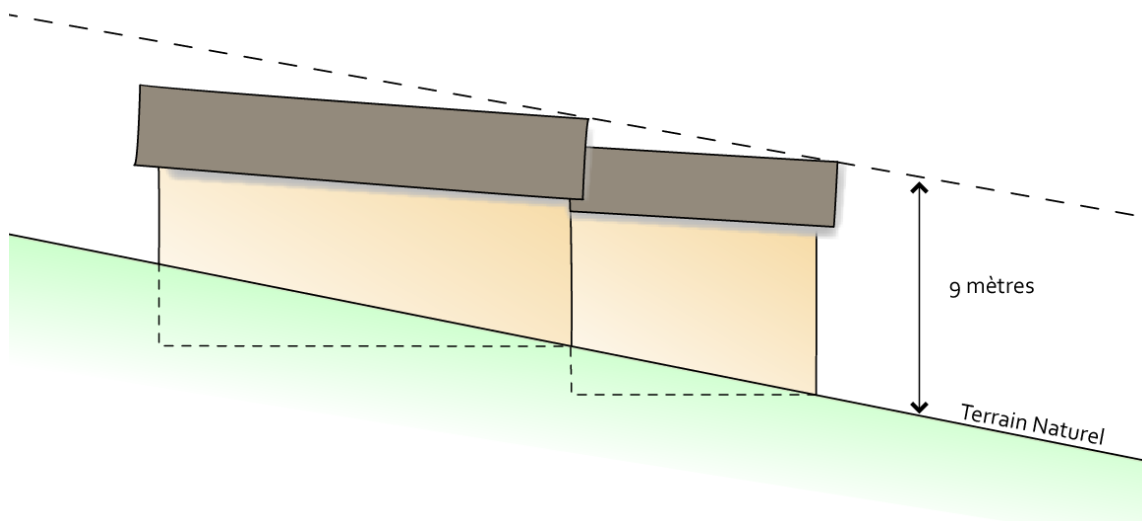
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

En Ua :

La hauteur maximale autorisée est la hauteur du bâtiment existant plus ou moins 50 cm.

En Ub et Ua1 :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.



Article U 11 – Aspect extérieur

Cf. AVAP

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement sur la parcelle n'est pas obligatoire. L'utilisation des parkings publics est privilégiée.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article U 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres non affectés devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles U 3 à U 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE AU

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, non bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

Les équipements situés à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour permettre leur urbanisation. De plus, ces secteurs, de par leur situation, nécessitent une réflexion globale d'aménagement.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible en l'état. Elle est conditionnée à la réalisation préalable des équipements nécessaires, et subordonnée à une modification ou révision du PLU.

L'urbanisation y sera conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la commune se soit assuré que la nature et les modalités de l'opération sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'entrepôt.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes
- Les dépôts de toute nature
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.
- Les annexes isolées

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

2.1 Rappels

Les clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Risques naturels

Le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés dans le secteur.

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la

commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera dans le respect des conditions décrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLES AU 3 à AU 14

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER indicées

CARACTERE DE LA ZONE AU INDICEE

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sont délimitées des zones AUb et AUb1 autour du village, destinées à accueillir de l'habitat.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU indicée ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Dans les secteurs AUb, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement de caravanes
- Les dépôts de toute nature
- Les garages, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.
- Les annexes isolées

Sont également interdites les constructions ou installations non énumérées au présent article mais incompatibles avec le caractère de la zone.

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

2.1 Rappels

Les clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Risques naturels

Le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés dans le secteur.

Bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les commerces, artisanats et exploitations agricoles ou forestières conformes au caractère de la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier,
- Les annexes accolées sont autorisées moyennant le respect des dispositions de la zone AUb dans la limite de 15m² de surface de plancher.
- Les constructions seront autorisées à condition de respecter les périmètres d'implantation délimités sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement. Au moins les 2/3 de la limite sur rue de chaque projet devront être construits sous forme de pignon(s) maçonné(s) en respectant la largeur des pignons traditionnels.

En AUb :

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès lors que les réseaux existants à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour les desservir.

En AUb1 :

Les constructions y sont autorisées dès lors que les réseaux existants à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour les desservir

Article AUb 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...). Néanmoins, il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte automobile atteignant directement les habitations ni de permettre l'accès au quotidien des voiries requises uniquement par les règles de sécurité.

3.2 Voirie

Les éléments visitables par les services publics (boîtes aux lettres, dépôts d'ordures ménagères, compteurs), seront directement accessibles depuis la voie publique.

Article AUb 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir la gestion des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements 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.

4.4 Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUb 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) peuvent être implantées de 0 à 1 m des limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public, par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Les constructions devront également respecter à plus ou moins 50 cm, l'alignement fixé par la construction la plus proche.

Article AUb 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions nouvelles (y compris les annexes), tout point de la construction devra être au moins à 50cm de la limite séparative.

Sur au moins une des limites, le nu du mur de la construction devra être au moins à 1m de la limite séparative concernée.

Article AUb 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AUb 9 – Emprise au sol

Sans objet.

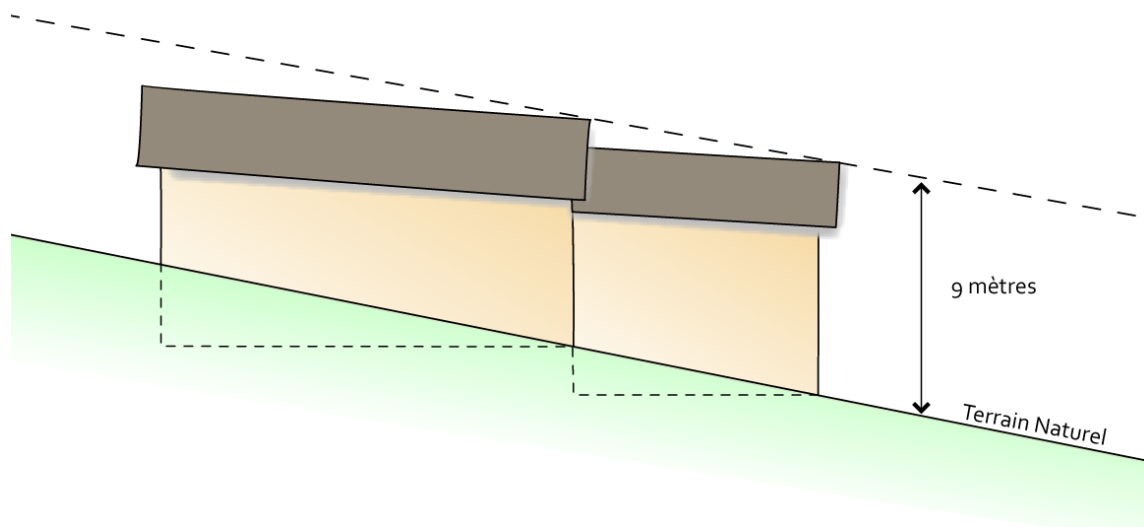
Article AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.



Article AUb 11 – Aspect extérieur

Cf. AVAP

Article AUb 12 - Stationnement

Le stationnement sur la parcelle n'est pas obligatoire. L'utilisation des parkings publics est privilégiée.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article AUb 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres non affectés devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

Article AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles U 3 à U 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone **A** correspond aux zones agricoles où il est possible de construire nouveaux équipements et installations agricoles ainsi que des logements de fonction.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Dans la zone A, sont identifiés :

- un secteur **Aa** qui correspond aux alpages et où seront uniquement autorisées les « cabanes d'alpages » liées et nécessaires à l'activité pastorale.

- un secteur **Ab** inconstructible (sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), conformément aux dispositions de l'AVAP.

L'indice « **.s3** » délimite le périmètre concerné par les prescriptions du Secteur 3 de l'AVAP

L'indice « **.s3h** » délimite le périmètre concerné par les prescriptions du Secteur 3 hameaux de l'AVAP

L'indice « **.s2** » délimite le périmètre concerné par les prescriptions du Secteur 2 de l'AVAP

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- Le commerce
- L'artisanat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- L'industrie,
- L'entrepôt.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions admises dans la zone et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning, seul le camping à la ferme lié à l'activité agricole est autorisé.
- Le stationnement de caravanes
- Les dépôts de toute nature
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs humides repérés au titre de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- Toute construction ou installation, ature qye celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

De plus en Ab:

Sont interdites les constructions à destination d'habitation et d'exploitation agricole ou forestière.

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

2.1 Rappels

Risques naturels

Le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés dans le secteur.

Bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées à condition de ne pas nuire aux exploitations agricoles voisines et de s'inscrire dans l'environnement.

Dans les zones tramées au titre de l'article R123-11(b) du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra faire l'objet d'une étude de risques par un bureau spécialisé décrivant les prescriptions constructives à respecter en cas de besoin.

Cf. Annexe 5.3 du PLU.

De plus, en A :

Les constructions nouvelles et travaux doivent avoir un lien direct avec les activités autorisées dans la zone.

Les habitations sont autorisées, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, et dans la limite de 160m² de surface de plancher dans le volume de la construction.

Dans le cas de bâtiments d'élevage, l'habitation pourra être isolée du bâtiment d'élevage à condition :

- d'être située à sa proximité immédiate
- de former un ensemble cohérent avec le bâtiment agricole, qui sera préexistant à l'habitation

Les activités agrotouristiques annexes à l'activité agricole sont autorisées :

- pour le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements.

De plus, Aa :

Sont seules autorisées les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 20m² de surface de plancher et d'une construction par tènement.

Est autorisée la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage à des fins agricoles ou d'habitation sous condition de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

Article A 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 sera interdit.

Les accès doivent présenter de caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et notamment doivent permettre une desserte automobile de toutes les occupations du sol autorisées.

3.2 Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

En, l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, dont la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

4.2 Assainissement

a) Zones desservies

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les effluents agricoles (purins, etc....) ne peuvent être rejetés au réseau public ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

b) Zones non desservies

L'assainissement individuel est autorisé moyennant le respect de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir la gestion des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

4.4 Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.
Cet article pourra faire l'objet d'adaptations mineures notamment pour la moyenne tension.

Tous travaux de branchement à un réseau EDF ou à un réseau FT non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite.

Article A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite.

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

Sans objet.

Article A 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

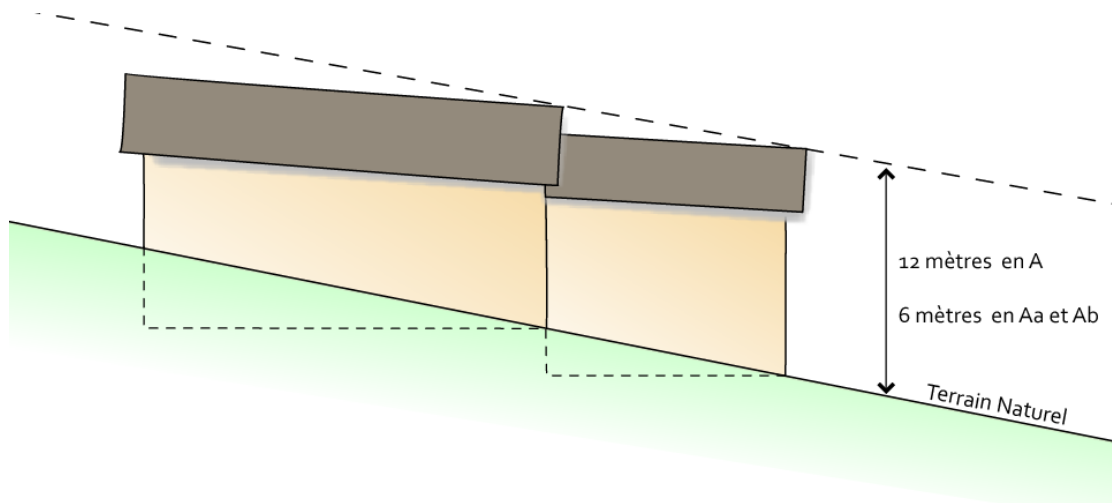
Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

En A :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

En Aa et en Ab :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.



Article A 11 – Aspect extérieur

Cf. AVAP

Article A 12 - Stationnement

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

En cas d'activités annexes à l'activité agricole, le stationnement devra être prévu en conséquence.

En A :

Pour les habitations, il est exigé une place par logement.

Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle correspond au site classé du Plateau d'Emparis, à haute valeur environnementale, et au vallon de la Valette et du Ferrand. Les activités liées au pastoralisme agricole y sont autorisées.

Dans la zone N, sont identifiés :

- un secteur **Nc**, qui correspond au camping du Gay,
- un secteur **Ng**, qui correspond à l'extrémité Ouest du village, la réalisation de parkings de surface paysagés y est permise,
- des secteurs **Nu**, qui correspondent aux secteurs où existent des constructions autres que les chalets d'alpage et où sont permis la requalification et une extension limitée des bâtiments.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'artisanat
- Le commerce
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- L'industrie,
- L'entrepôt.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Le stationnement de caravanes
- Les dépôts de toute nature
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Dans les secteurs humides repérés au titre de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

De plus, en N:

Sont interdites les constructions à destination de commerce, ainsi que les terrains de camping et de caravanning,

De plus, en Nc :

Sont interdites les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'exploitation agricole ou forestière

De plus, en Ng :

Sont interdites les constructions à destination d'habitation, de commerce, ainsi que les terrains de camping et de caravanning,

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

2.1 Rappels

Risques naturels

Le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés dans le secteur.

Préservation des espaces ruraux :

Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol ne doivent pas :

- Avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Conduire à la destruction d'espaces boisés.
- Présenter un risque de nuisances et aggraver les risques naturels.

Bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Les installations hydrauliques.

Sont autorisées les habitations à condition qu'il s'agisse de constructions de type « cabane d'alpage » liées et nécessaires à l'activité pastorale.

Dans les zones tramées au titre de l'article R123-11(b) du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra faire l'objet d'une étude de risques par un bureau spécialisé décrivant les prescriptions constructives à respecter en cas de besoin.

Cf. Annexe 5.3 du PLU.

De plus, en Nc :

Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

De plus, en Ng :

Sont autorisés les aménagements d'aires de stationnement à condition de bénéficier d'un traitement paysager.

De plus, en Nu :

Est autorisée la requalification des bâtiments existants et une extension par construction dans la limite de 40m² de surface de plancher.

Article N 3 - Accès et voirie

Est interdite toute voie ouverte à la circulation automobile, sauf celles nécessaires au bon fonctionnement des possibilités définies à l'article N 2.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

En, l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, dont la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

4.2 Assainissement

a) Zones desservies

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les effluents agricoles (purins, etc....) ne peuvent être rejetés au réseau public ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

b) Zones non desservies

L'assainissement individuel est autorisé moyennant le respect de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir la gestion des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

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

4.4 Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

Cet article pourra faire l'objet d'adaptations mineures notamment pour la moyenne tension.

Tous travaux de branchement à un réseau EDF ou à un réseau FT non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite d'assiette de la voirie.

En Nu :

En cas de démolition-reconstruction, obligation de rester à l'alignement existant par rapport au domaine public (Route départementale / Route communale) et par rapport au domaine privé des chemins ruraux.

Les annexes, extensions, constructions neuves, sont autorisées en limite.

Article N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite.

En Nu :

En cas de démolition-reconstruction, il est demandé de respecter l'implantation existante à plus ou moins 1 mètre.

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

Sans objet.

Article N 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

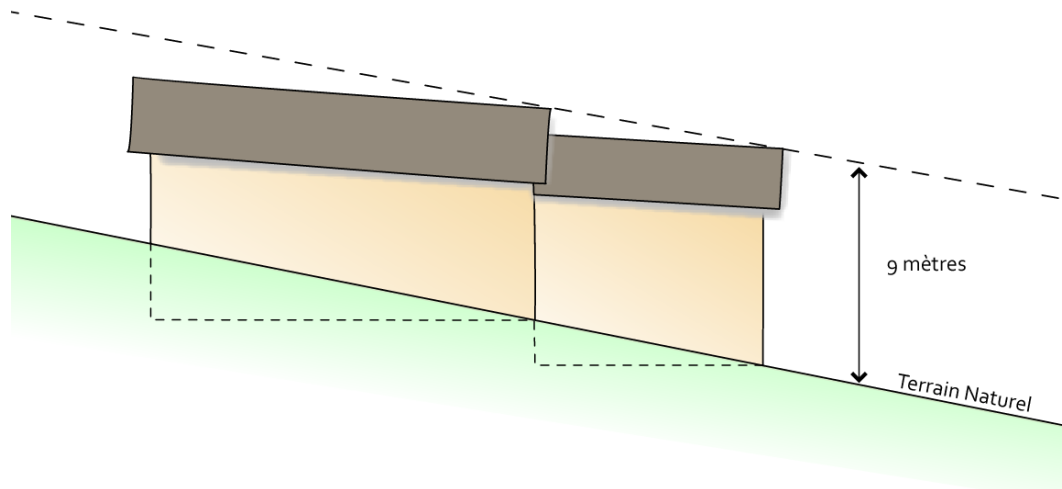
Ne sont pas non comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

En N et Nc :

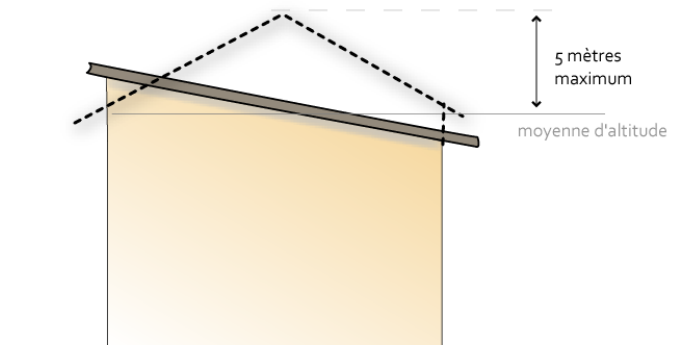
La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

En Nu et Ng :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

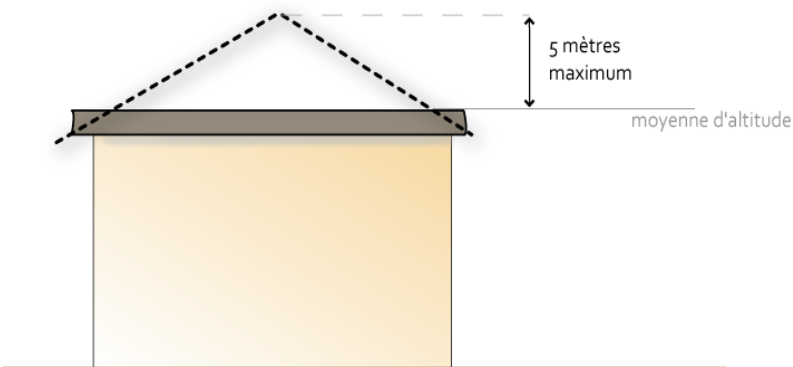


En Nu :



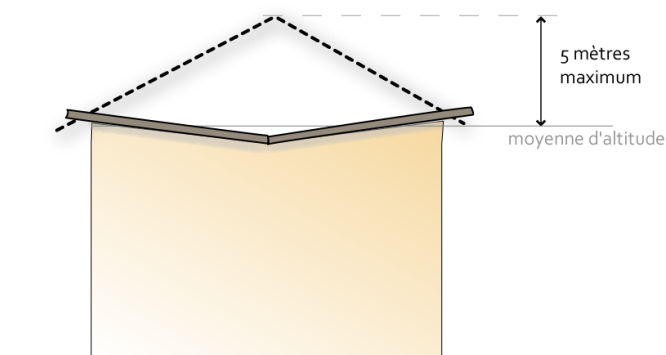
Dans le cas d'une toiture à un pan

En cas de transformation du bâtiment existant à pan unique, la cote de référence de bas de pente imposée sera la moyenne d'altitude entre la panne sablière et le haut de pente existants.



Dans le cas d'une toiture terrasse

En cas de transformation du bâtiment existant à toiture terrasse la cote de référence de bas de pente imposée sera le haut de l'acrotère



Dans le cas d'une toiture inversée

En cas de transformation du bâtiment existant à toiture inversée (aile de papillon) la cote de référence de bas de pente imposée sera la moyenne d'altitude la panne sablière et le haut de pente existants.

La hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes, étant précisé que :

- la hauteur maximale entre bas de pente de référence et faîtage ne pourra excéder 5 mètres,
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.

Article N 11 – Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs situations ou leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et à son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En Nu et en Ng, les constructions devront être conformes aux prescriptions de l'AVAP.

Article N 12 - Stationnement

Sans Objet.

Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

Annexe n°1 - Glossaire

• ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera le domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

• ANNEXE

Est tenue pour une annexe toute construction dont la destination est de compléter fonctionnellement celle de la construction principale mais à caractère non habitable.

Exemples :

Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un mazot non habitable, un poste de transformation électrique.

Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.

• CABANE D'ALPAGE

Une cabane d'alpage est une habitation saisonnière de dimension réduite, qui est nécessaire à la pratique du pastoralisme agricole. Elle assure les fonctions essentielles sur l'alpage pendant la période estivale (dormir, manger, se reposer et se laver). Il s'agit d'une petite construction qui peut être en bois, pierre ou terre.

• CLOTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur)

• EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du ou des bâtiments sur le sol.

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 m par rapport au sol, etc...) à l'exception des débords de toitures et des balcons en encorbellement.

• EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

• EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les

domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

- **FAITAGE**

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

- **FRONT BATI**

Constituent un front bâti les constructions dont la façade sur rue est implantée de limite en limite.

- **GRILLAGE**

Treillis métallique constituant une clôture.

- **GRILLE**

Clôture formée de barreaux métalliques plus ou moins ouvragés.

- **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - ICPE**

Les installations classées soumises à autorisation (article L512-1 du Code de l'Environnement) sont celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L511-1 :

Ce sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les installations soumises à déclaration les installations qui, ne présentant pas de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1, doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

- **LIMITE SEPARATIVE**

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui aboutissent sur les voies ou emprises publiques ;

- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

- **PROSPECT**

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis à vis d'une limite (séparative le plus souvent).

- **REQUALIFICATION**

Amélioration de la qualité architecturale d'une construction devenue obsolète.

- **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

- **REGLE DE RECIPROCITE**

Cf. Article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime

En application du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées, un recul de 50, ou plus 100 mètres, est exigé par rapport à toute construction occupée par un tiers pour la construction de bâtiments d'élevage ; inversement toute construction occupée par des tiers doit respecter le recul de 50 ou 100 mètres par rapport au siège d'une exploitation d'élevage existante, à l'exception de la maison d'habitation de l'agriculteur qui peut construire aux abords immédiats de son siège.

Cette règle s'applique aux nouvelles habitations mais également aux projets de rénovation de bâtiments agricoles en maisons d'habitation, car il y a changement de destination des bâtiments.

En revanche cette règle ne s'applique pas sur les travaux ne relevant pas d'un permis de construire, d'extension d'habitation existante ou de rénovation de maison d'habitation existante

Des règles d'éloignement différentes peuvent être fixée par le PLU (voir article U2).

- **RUINE**

L'article L111-3 du Code de l'Urbanisme précise que « peut être autorisée [...] la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »