Commune de

BULLY

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 28 janvier 2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bully,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 28/01/2025
APPROUVÉ LE : *(à remplir à l'approbation)*

réalisée par

auddicé urbanisme

Agence
Auvergne
Massif-Central
Clermont-Ferrand
06 82 20 55 86

Commune de

Bully

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Version	Date	Description
Règlement écrit	28/01/2025	V arrêt projet

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Fabien ROUX - Urbaniste		
Validation	Benoit BELMONT - Juriste		

Légende : A compléter avec les dates lors de l'approbation

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES 6
1.1 Champ d'application territorial du plan 6
1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations 6
1.3 Dispositions applicables à certains travaux 6
1.4 Prise en compte des servitudes d'utilité publique 7
1.5 Prise en compte des risques, nuisances et pollutions 8
1.6 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation 10
1.7 Délimitation du territoire en zones 12
1.8 Occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U. 13
1.9 Définitions 15

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 20
2.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 20
2.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites 20
2.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions 20
2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 20
2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 21
2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 21
2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22
2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 30
2.2.4 Stationnement 37
2.3 Equipements et réseaux 39
2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 39
2.3.2 Desserte par les réseaux 40

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « ZONE U » 42
3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 43
3.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites 44
3.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions 44
3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 45
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 46
3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 48
3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 51
3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 51
3.2.4 Stationnement 52
3.3 Equipements et réseaux 54
3.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 54
3.3.2 Desserte par les réseaux 54

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « ZONE UI » 55
4.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 56
4.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites 56
4.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions 56
4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 56
4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 57
4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 57
4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 59
4.2.4 Stationnement 59
4.2.5 Desserte par les voies publiques ou privées 60
4.2.6 Desserte par les réseaux 60

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « ZONE UC » 61

5.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 62
5.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites 62
5.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions 62
5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 62
5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 63
5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 63
5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 65
5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 65
5.2.4 Stationnement 65
5.3 Equipements et réseaux 66
5.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 66
5.3.2 Desserte par les réseaux 66

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « ZONE AU » 67

6.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 68
6.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites 68
6.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions 68
6.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 69
6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 69
6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 69
6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 71
6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 71
6.2.4 Stationnement 71
6.3 Equipements et réseaux 73
6.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 73
6.3.2 Desserte par les réseaux 73

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « ZONE AUI » 74

7.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 75
7.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites 75
7.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions 75
7.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 75
7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 76
7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 76
7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 77
7.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 77
7.2.4 Stationnement 77
7.3 Equipements et réseaux 78
7.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 78
7.3.2 Desserte par les réseaux 78

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A » 79

8.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 80
8.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites 80
8.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions 80
8.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 81
8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 82
8.2.1 Volumétrie et Implantation des constructions 82
8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 84
8.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 84
8.2.4 Stationnement 84
8.3 Equipements et réseaux 84
8.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 84
8.3.2 Desserte par les réseaux 84

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE DITE « ZONE N » 85

9.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 86
9.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites 86
9.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions 86
9.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 87
9.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 88
9.2.1 Volumétrie et Implantation des constructions 88
9.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 90
9.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 90
9.2.4 Stationnement 90
9.3 Equipements et réseaux 90
9.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 90
9.3.2 Desserte par les réseaux 90

CHAPITRE 10. ANNEXES 91

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Bully. Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du PLU s'imposent aux constructions, aménagements, installations et travaux exécutés sur le territoire.

1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal,
- L'arrêté préfectoral du 02 juillet 2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

1.3 Dispositions applicables à certains travaux

Edification des clôtures

Toute édification de clôtures* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du XX/XX/XXXX.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Adaptations mineures, dérogation, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de Bully ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du XX/XX/XXXX.

1.4 Prise en compte des servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilités publiques repérées en annexe du PLU suivantes :

- **I1 : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.**
  L'adresse du service gestionnaire de cette servitude est la suivante :

  GRTgaz - DO – PERM
  Équipe Travaux Tiers & Urbanisme
  10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07
  Tél : 04 78 65 59 59
  urbanisme-rm@grtgaz.com

- **I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.**
  L'adresse du service gestionnaire de cette servitude est la suivante :

  GRTgaz - DO – PERM
  Équipe Travaux Tiers & Urbanisme
  10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07
  Tél : 04 78 65 59 59
  urbanisme-rm@grtgaz.com

- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité.**
  L'adresse du service gestionnaire de cette servitude est la suivante :

  RTE
  Groupe Maintenance Réseaux Lyonnais
  757 rue de Pré-Mayeux - 01120 La Boisse
  Tél : 04 72 01 25 39
  rte-cm-lyo-gmr-lyo-urbanisme@rte-france.com

- **PM1 : Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP).**
  L'adresse du service gestionnaire de cette servitude est la suivante :

  Direction Départementale des Territoires du Rhône
  Service Planification Aménagement Risques - UPR
  165 Rue Garibaldi - CS 33862 - 69401 LYON cedex 03
  Tél : 04 78 62 53 32
  ddt-spar-pr@rhone.gouv.fr

- **PM4 : Servitudes relatives aux zones de rétention d'eau, aux zones de mobilité des cours d'eau et aux zones dites stratégiques pour la gestion de l'eau.**
  L'adresse du service gestionnaire de cette servitude est la suivante :

Direction Départementale des Territoires du Rhône
Service Planification Aménagement Risques - UPR
165 Rue Garibaldi - CS 33862 - 69401 LYON cedex 03
Tél : 04 78 62 53 32
ddt-spar-pr@rhone.gouv.fr

1.5 Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Risques naturels d'inondation

La commune est concernée par deux Plans de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNi) :

- PPRNi de la Brévenne et de la Turdine approuvé par arrêté préfectoral le 22 mai 2012
- PPRNi de la Vallée de l'Azergues approuvé par arrêté préfectoral le 18 mars 2024

Ces documents à valeur de servitude d'utilité publique sont annexés au PLU.

La carte de zonage du PPRNi montre notamment un zonage rouge le long du cours d'eau la Turdine, touchant quelques enjeux bâtis. Le reste de la commune est concerné par la zone blanche qui est une zone de maîtrise du ruissellement.

Retrait gonflement des argiles

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : http:/www.argiles.fr.

La commune de Bully est concernée par des aléas faibles et moyens de retrait/gonflement des argiles.

Ainsi dans ces zones dont l'exposition est considérée comme forte et moyenne, il convient de réaliser une étude géotechnique préalablement à la vente d'un terrain nu à bâtir. De même, préalablement à la construction d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitations ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage devra :

- Soit réaliser une étude géotechnique de conception dont l'objectif est de fixer les dispositions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction ;
- Soit respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Risque de mouvement de terrain

Une étude des risques géologiques a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études GEOTEC en 2023 et 2024. Les résultats ont été traduits dans une planche bis du règlement graphique du PLU.

La planche bis du règlement graphique du PLU délimite :

- Des zones inconstructibles (ic), qui regroupent respectivement les zones d'aléa fort et certaines zones d'aléas moyen (voir tableau suivant). Sont toutefois admis sous conditions, certains travaux d'aménagement, d'extension limitée, d'entretien, de réparation des constructions existantes et certains ouvrages techniques et d'infrastructures (voir fiches de prescriptions en annexe) ;
- Des zones constructibles (c) sous conditions de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, qui regroupent certaines zones d'aléas moyen et plus généralement des zones d'aléa faible (voir tableau suivant).

Le tableau suivant présente les différentes combinaisons rencontrées dans l'établissement de la carte de constructibilité de la commune, en fonction des aléas présents, de leur niveau d'intensité et de l'occupation du sol. Les couleurs et les codes sont ceux repris sur la carte de zonage de la constructibilité.

	Zone naturelle Zone agricole	Zone urbanisée Zone urbanisable
Aléa Fort	Inconstructible (icG3, icP3, icP3r)	Inconstructible (icG3, icP3, icP3r)
Aléa Moyen	Inconstructible (icG2, icP2)	Constructible avec prescriptions (cG2, cP2)
Aléa Faible	Constructible avec prescriptions (cG1, cP1)	Constructible avec prescriptions (cG1, cP1)
Hors aléa	Constructible	Constructible

À chaque zone de la carte de constructibilité identifiée par une couleur et un code (cG1, cP1, icG2), correspond une fiche de prescriptions spéciales conformes à celles préconisées par la DDT 69. Ces fiches sont fournies en annexe du PLU.

Radon

L'arrêté du 27 juin 2018 classe la commune en zone 3 (à potentiel radon significatif).

- Pour les bâtiments neufs, il existe des aménagements permettant de prévenir la concentration du radon dans les bâtiments : étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages de canalisations, vide sanitaire équipé d'une bonne ventilation, etc.
- Pour les bâtiments existants, il est conseiller de mesurer la concentration du radon dans les bâtiments et le cas échéant de la réduire sur la base d'un diagnostic.

Séisme

La commune est située en zone de sismicité 2.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Des établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement dans le cadre de la production agricole ou agro-alimentaire sont implantés sur le territoire de la commune. Certaines nécessitent une distance d'éloignement des tiers prévue par la réglementation, qui peut varier en fonction du type d'élevage, des solutions techniques retenues pour le fonctionnement des bâtiments d'élevage ainsi qu'en fonction de la zone dans laquelle le bâtiment est implanté. Sur la commune un site industriel est concerné : la cave coopérative AGAMY et 3 exploitations agricoles. Ces sites sont répertoriés sur le plan annexe « informations sur les risques et nuisances ».

Sites et sols pollués

La commune est concernée par plusieurs sites recensés parmi les Anciens Sites Industriels et Activités de Services. Cet outil recense le passé industriel sur l'ensemble du territoire français, pour conserver la mémoire des activités industrielles qui s'y sont déroulées et informer de la population. Les sites concernés sont répertoriés sur la carte annexe – informations sur les risques et nuisances.

Canalisation de transport de matières dangereuses

Le territoire est impacté par des canalisations de transport de matières dangereuses (arrêté préfectoral n°69-2017-03-14-013 du 14/03/2017 annexe n°3) :

- La canalisation de transport de gaz « antenne de Tarare » de diamètre nominal DN 100(mm) et de pression maximale en service 54 bar exploitée par GRT-Gaz ;
- La canalisation de transport de gaz « antenne de Tarare » de diamètre nominal DN 150(mm) et de pression maximale en service 54 bar exploitée par GRT-Gaz
- Une installation annexe « Sarcey sect. No32F2 » traversant Sarcey mais dont les effets atteignent Bully.

Ces documents à valeur de servitude d'utilité publique sont annexés au PLU.

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transport

La commune est concernée par la RD307 et l'A89, où s'applique l'arrêté préfectoral n° DDT-69-2022-03-24-00006. Les classements sonores n'impliquent pas de contraintes pour l'urbanisme, mais imposent des règles de construction en termes d'isolation acoustique. Les secteurs de nuisance définis sont reportés sur le zonage du PLU.

Secteurs avec une suspicion de risque géologique

La commune est concernée par des secteurs de suspicion de risques géologiques répertoriés sur la carte annexe « risques et nuisances ». Les pétitionnaires concernés sont invités à justifier la prise en compte du risque éventuel dans le projet.

1.6 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

Maillages, espaces et équipements publics

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables…) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite ;
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Projet urbain

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique. Les OAP sectorielles feront l'objet d'une seule opération d'ensemble sauf stipulation contraire mentionnée dans l'OAP sectorielle concernée.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques, pour lesquelles une compatibilité des projets est également attendue, s'appliquent sur l'ensemble du territoire et traite des thématiques suivantes :

- Trames verte et bleue
- Mobilité
- Patrimoine

Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude d'inconstructibilité temporaire pouvant être instituée par la collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des PLU, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme).

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est instauré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune pour permettre à cette dernière de mener à bien ses projets d'aménagement et de développement urbain. Il s'applique dans les zones définies par le présent PLU en vue de favoriser un développement harmonieux et maîtrisé du territoire, notamment dans les secteurs de renouvellement urbain, de construction de logements, et de préservation du patrimoine.

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil municipal du XX/XX/XXXX.

Linéaire commercial

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial à protéger » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme doit obligatoirement être affecté à un usage « d'artisanat et de commerce de détails ».

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination, ou le cas échéant de sous-destination, affectant les constructions existantes.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage.

Maîtrise de l'urbanisation en zone urbaine

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme dispose : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

A défaut de précisions mentionnées explicitement dans le règlement du lotissement, les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans les zones U et AU du présent PLU. Pour ces zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

1.7 Délimitation du territoire en zones

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination* et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

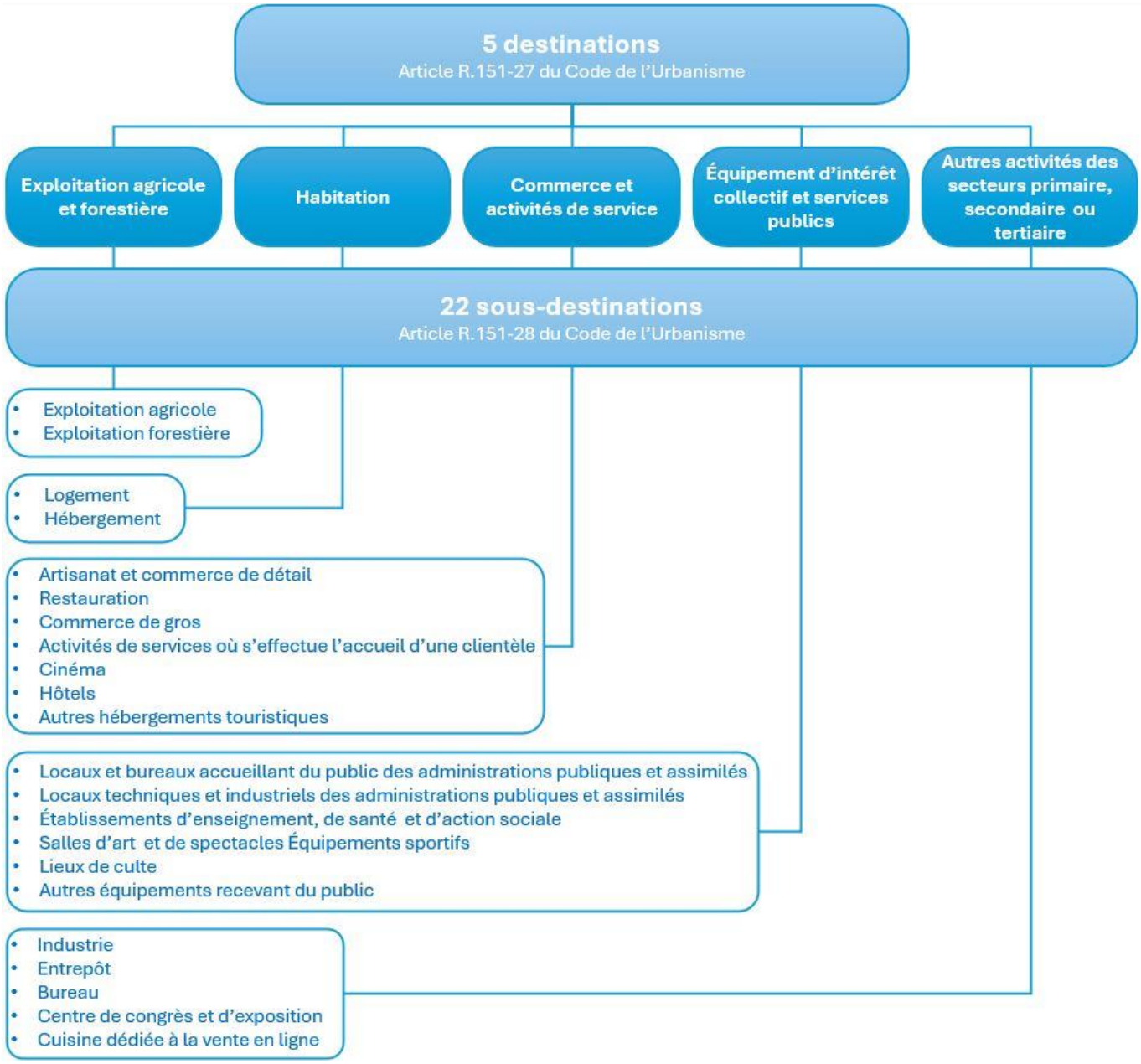
- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

1.8 Occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U.

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 22 sous destinations. (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme).



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1er de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

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

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

1.9 Définitions

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Selon la catégorie d'importance de la voirie sur laquelle l'accès est autorisé, un recul minimum des portails pourra être imposé pour favoriser la visibilité des usagers et le stationnement d'au moins un véhicule en attente.

Alignement actuel ou projeté

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

En cas de présence d'un emplacement réservé, on parlera d'alignement projeté.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement minimum mais restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Par opposition, un volume annexe accolé à une construction existante est considéré comme une extension.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement

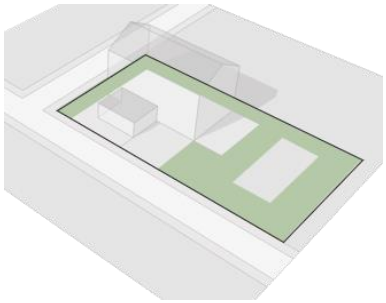
Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Coefficient de pleine terre



La pleine terre correspond à la terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…).
Le Coefficient de Pleine Terre est le rapport de la surface de pleine terre sur la surface du tènement ou de l'unité foncière, au sein d'un même zonage lorsque le tènement ou l'unité foncière sont concernés par plusieurs zonages.

Construction

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante

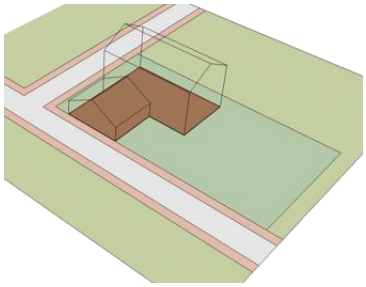
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.



- Sont compris dans l'emprise au sol des constructions : les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m ou dès lors que ces éléments reposent sur des piliers, les terrasses dont la hauteur excède 0,60 m par rapport au terrain naturel.
- Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m, les piscines, les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Le Coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface d'emprise au sol sur la surface du tènement ou de l'unité foncière, au sein d'un même zonage lorsque le tènement ou l'unité foncière sont concernés par plusieurs zonages.

Espace non bâtie

Ensemble de espaces extérieurs situés sur l'unité foncière artificialisés ou non qui ne représentent pas de surface de plancher au titre du code de l'urbanisme. il peut s'agir des espaces de voirie ; de stationnement, de cheminements, d'aires de jeux, de terrains de sport, d'espaces végétalisés en pleine terre, d'espaces non-végétalisés, etc.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Une dépendance accolée à la construction principale s'apparente donc à une extension.

Façade

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Logement locatif social

Un logement locatif social ou Habitation à Loyer Modéré (HLM) est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Parcelle

Une parcelle cadastrale est l'unité cadastrale de base. C'est une portion de terrain d'un seul tenant et de même nature, où les bâtiments éventuels sont matérialisés, et appartenant à un seul propriétaire. Les parcelles sont donc dites « bâties » ou « non bâties » selon qu'elles supportent ou non des constructions.

Pignon

Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire ou non du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.

Piscine

Par opposition à un bassin naturel, une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où « elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté ». Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment.

Sont dispensées de toute formalité :

- Les piscines découvertes dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m².
- Les piscines dites « hors sol » démontables et dont la durée d'installation ne dépasse pas trois mois sous réserve, passé ce délai, de remettre les lieux en état initial.

Sont soumises à déclaration préalable :

- Les piscines découvertes dont la surface de bassin est comprise entre 10 et 100 m².
- Les piscines découvertes dont la surface de bassin est comprise entre 10 et 100 m², équipées d'une couverture (fixe ou mobile) dont la hauteur inférieure à 1,80 m.
- Les piscines dites « hors sol » démontables et dont la durée d'installation dépasse trois mois.

Sont soumises à permis de construire :

- Les piscines découvertes, dont la surface de bassin est supérieure à 100 mètres carrés.
- Les piscines équipées d'une couverture (fixe ou mobile) dont la hauteur est supérieure à 1,80 m.

Recul

Le recul est mesuré par rapport à l'alignement actuel ou projeté. Il s'agit de la distance exacte à laquelle doit être implantée une construction.

Retrait

Le retrait est mesuré par rapport à l'alignement actuel ou projeté, et par rapport aux limites séparatives du terrain. Il s'agit de la distance minimum à laquelle doit être implantée une construction.

Surélévation

Une surélévation s'apparente à une extension verticale d'une construction.

Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser. La surface de plancher permet de déterminer le type d'autorisation d'urbanisme exigé pour votre projet. Au-delà d'une certaine surface de plancher, il est nécessaire de recourir à l'architecte.

Surface de pleine terre

Se reporter à la définition du coefficient de pleine terre.

Surface de réserve

La surface de réserve est celle des lieux non accessibles au public et directement liés à la vente.

Surface de vente

La surface de vente est celle des lieux accessibles au public et directement liés à la vente.

Tènement

Ensemble de propriétés contiguës accueillant un ensemble de constructions créant une unité.

Terrasse

Une terrasse est considérée comme de plain-pied dans la mesure où, elle ne dépasse pas les 60 cm de surélévation par rapport au terrain naturel.

Unité foncière

Plusieurs parcelles cadastrales contiguës peuvent constituer une unité foncière lorsqu'elles appartiennent au même propriétaire. On retrouve dans la matrice cadastrale le propriétaire et la liste des parcelles cadastrales lui appartenant.

Volume annexe

Par opposition à une annexe, un volume annexe accolé à une construction existante est considéré comme une extension.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du XX/XX/XXXX.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du XX/XX/XXXX.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones, sauf stipulations contraires.

2.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

2.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits les installations ou aménagements suivants :

- L'aménagement de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrain pour au moins deux résidences démontables, créant une superficie de plancher totale supérieure à 40 m², constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- L'aménagement d'aire d'accueil ou de terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs

2.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

Sont admis sous conditions :

- La modification ou suppression d'un élément bâti ou paysager identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique.

Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sont admis sur l'ensemble des zones, sauf mention contraire :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf mention contraire, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf mention contraire, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf mention contraire, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Hauteur des constructions

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Emprise au sol

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement prévoit :

- Des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- Des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

➔ **Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « Patrimoine » et « Trames verte et bleue ».**

■ Façades

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).

Les balcons et terrasses seront de préférence parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie et figurant de l'OAP « Patrimoine ». Le nombre de couleurs sera limité à deux sur une même façade (hors menuiseries et serrureries). Le choix sera déterminé selon les principes définis dans l'OAP « Patrimoine ».

L'aspect et la teinte des bardages en bois devront être stabilisés (sans traitement nocif pour l'environnement), pour éviter dans le temps les changements d'aspects en fonction de l'orientation des façades (ex. : bois pré-grisé, etc.)

Extension de bâtiments :

Dans le cas des extensions et restaurations, les volets et balcons doivent être réalisés en harmonie avec l'existant (matériaux, couleurs...).

Le choix des couleurs et matériaux doit s'harmoniser avec l'environnement bâti, naturel et paysager ; le percement ou l'aménagement d'une vitrine doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la rue et de la façade de l'immeuble où elle s'implante ; les façades doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements et respecter les niveaux de l'immeuble.

Les bâtiments d'activités ne sont pas soumis à ces exigences.

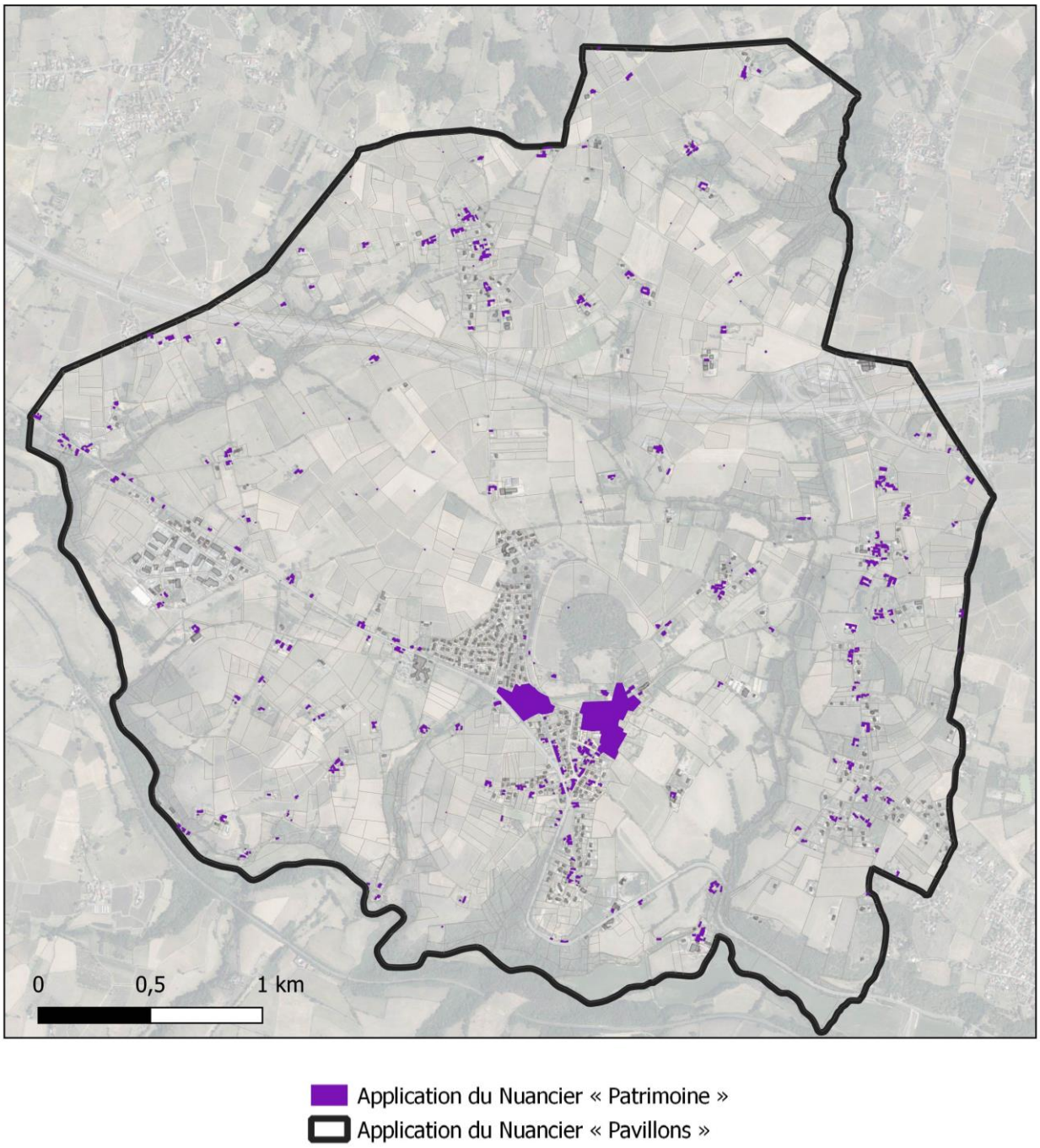
Nuanciers :

Des palettes chromatiques sont adaptées aux différentes zones et bâtiments selon leur sensibilité patrimoniale :

- Un nuancier « patrimoine » encadrant les ravalements de façades sur le bâti d'intérêt patrimonial sur l'ensemble du territoire et les projets de nouvelles constructions dans le centre-bourg ;
- Un nuancier « pavillons » sur le reste du territoire, correspondant aux constructions récentes, encadrant les ravalements de façades, les extensions, et les projets de nouvelles constructions à usage d'habitation.
- Pour les autres bâtiments, le choix des couleurs et matériaux doit s'harmoniser avec l'environnement bâti, naturel et paysager.

Commune de Bully (69)
Révision générale du PLU

Application des nuanciers



Le nuancier « Patrimoine » s'applique dans le secteur « Cœur ancien » des caractéristiques de densité de la zone U et sur les ténements concernés par un élément remarquable du patrimoine bâti (se reporter au règlement écrit de la zone U et au repérage des éléments du patrimoine bâti sur les planches principales du règlement graphique).

Le nuancier « Pavillons » s'applique au reste de la commune.

Nota : Les nuanciers décrits dans les pages suivantes étant une reproduction numérique de couleurs, leur fidélité ne peut être techniquement assurée. Il est donc nécessaire, à partir des références indiquées sous chaque couleur de la visualiser sur un nuancier chromatique de fabricant. Afin de trouver des équivalents dans les différents nuanciers de fabricants, l'utilisation du référentiel NCS (Natural Color System®©) a été retenu. Ce nuancier permet de décrire la composition de la couleur selon les proportions de noir, blanc, rouge (R), jaune (Y), vert (G) et bleu (B).

Exemple : La couleur 1070-Y10R est caractérisée par :

- Sa nuance 1070, c'est à-dire 10% de noir et 70% de chromaticité (saturation)
- Sa tonalité Y10R, c'est-à-dire un jaune (Y) avec 10% de rouge (R).

- **Nuancier « Patrimoine »**

LES FAÇADES, MODENATURES ET SOUBASSEMENTS

Nuanciers de référence : Natural Color System (NCS) Cascade 980 et PAREX

- **Fonds de façades**

NCS S 1015-Y20R / J.33

NCS S 1010-Y40R / T.48

NCS S 1510-Y20R / T.80

NCS S 2020-Y20R / T.106

NCS S 2010-Y / T.60

NCS S 2010-Y40R / T.153

NCS S 2010-Y20R / T.30

NCS S 3030-Y20R / O.84

NCS S 1015-Y30R / T.70

NCS S 1515-Y30R / T.193

NCS S 2020-Y30R / O.70

NCS S 3020-Y30R / O.147

- **Modénatures et soubassements**

NCS S 1005-Y20R / G.20

NCS S 0907-Y10R / J.20

NCS S 2040-Y20R / 0.74

LES MENUISERIES EXTERIEURES *(Nuancier de référence : RAL Classic)*

Teintes valables pour les fenêtres, portes et volets

Brun fauve (RAL 8007)
Brun rouge (RAL 8012)
Brun châtaigne (RAL 8015)
Brun acajou (RAL 8016)
Rouge oxyde (RAL 3009)
Rouge brun (RAL 3011)
Rouge pourpre (RAL 3004)
Rouge vin (RAL 3005)
Gris clair (RAL 7035)
Gris silex (RAL 7032)
Gris pierre (RAL 7030)
Gris olive (RAL 7002)

Teintes réservées aux fenêtres

Blanc crème (RAL 9001)
Blanc gris (RAL 9002)
Blanc perle (RAL 1013)
Ivoire clair (RAL 1015)

En cas de différenciation des teintes entre la fenêtre et l'occultation, il est préférable d'avoir la fenêtre plus claire que l'occultation.

LES FERRONNERIES *(Nuancier de référence : RAL Classic)*

Gris Silex (RAL 7032)
Gris poussière (RAL 7037)
Gris souris (RAL 7005)
Gris mousse (RAL 7003)
Gris vert (RAL 7009)
Vert mousse (RAL 6005)
Vert bronze (RAL 6003)
Gris terre d'ombre (RAL 7022)
Bleu noir (RAL 5004)
Gris granit (RAL 7026)
Vert noir (RAL 6012)
Gris anthracite (RAL 7016)
Brun fauve (RAL 8007)
Brun noisette (RAL 8011)
Brun rouge (RAL 8012)
Brun sepia (RAL 8014)
Marron (RAL 8015)
Brun acajou (RAL 8016)

- **Le nuancier « Pavillons »**

LES FAÇADES ET MODENATURES

Nuanciers de référence : Natural Color System (NCS) Cascade 980 et PAREX

- **Fonds de façades**

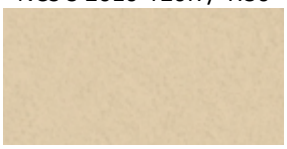
NCS S 0515-Y20R / J.30

NCS S 1015-Y20R / J.33

NCS S 1020-Y20R / J.50

NCS S 1510-Y20R / T.80

NCS S 2010-Y20R / T.30

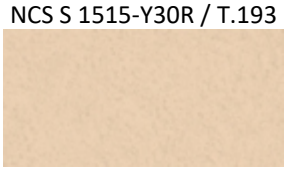


NCS S 2020-Y20R / T.106

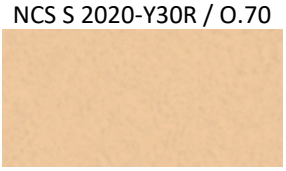
NCS S 1010-Y30R / T.50

NCS S 1015-Y30R / O.40

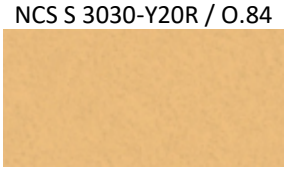
NCS S 1515-Y30R / T.193



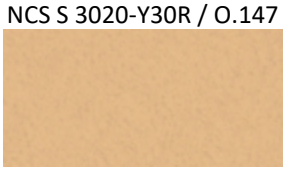
NCS S 2020-Y30R / O.70



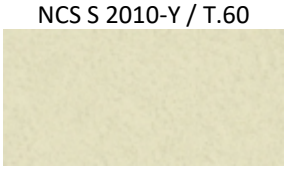
NCS S 3030-Y20R / O.84



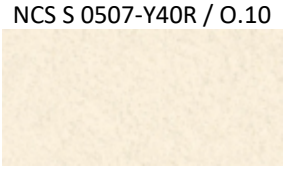
NCS S 3020-Y30R / O.147



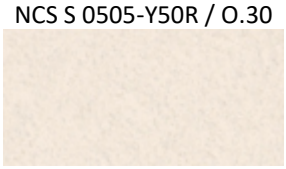
NCS S 2010-Y / T.60



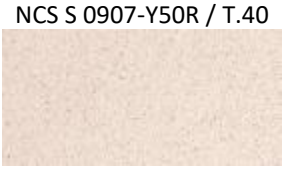
NCS S 0507-Y40R / O.10



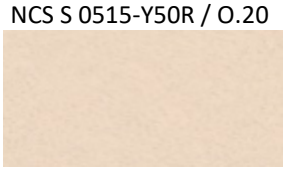
NCS S 0505-Y50R / O.30



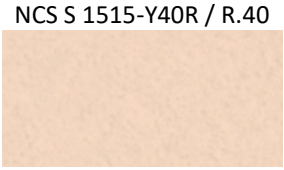
NCS S 0907-Y50R / T.40



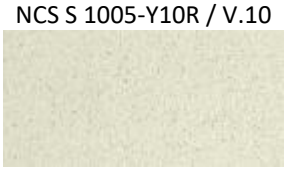
NCS S 0515-Y50R / O.20



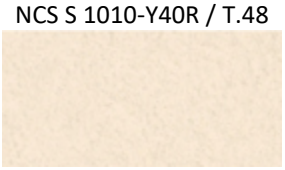
NCS S 1515-Y40R / R.40



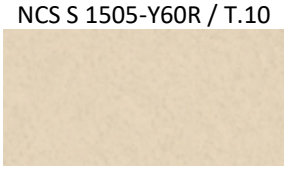
NCS S 1005-Y10R / V.10



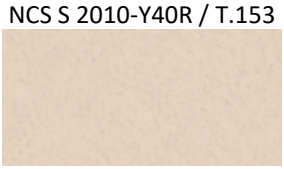
NCS S 1010-Y40R / T.48



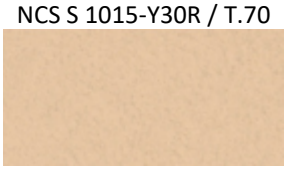
NCS S 1505-Y60R / T.10



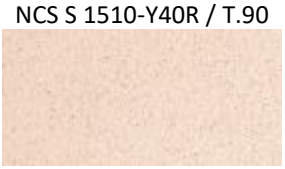
NCS S 2010-Y40R / T.153



NCS S 1015-Y30R / T.70



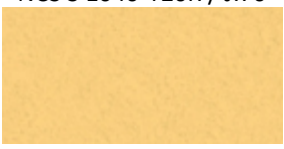
NCS S 1510-Y40R / T.90



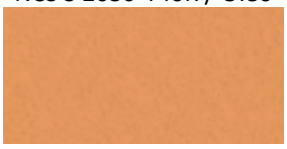
- **Teintes secondaires et modénatures**

NCS S 1030-Y20R / J.60

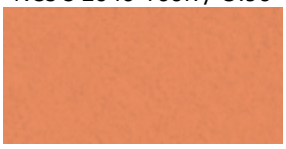
NCS S 1040-Y20R / J.70



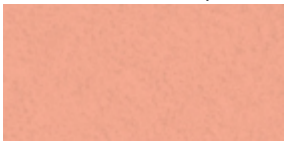
NCS S 2030-Y40R / O.80



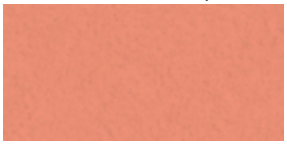
NCS S 2040-Y60R / O.90



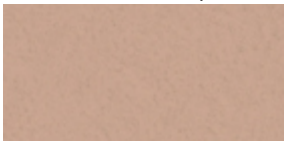
NCS S 2030-Y70R / R.70



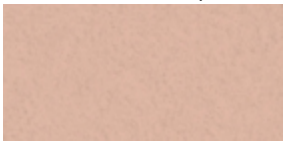
NCS S 3030-Y70R / R.80



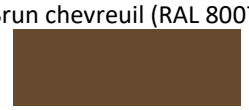
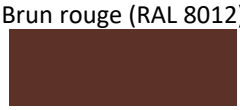
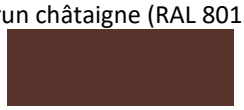
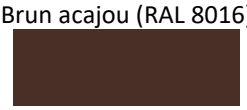
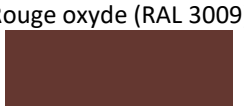
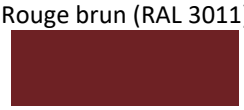
NCS S 3010-Y50R / T.177



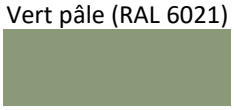
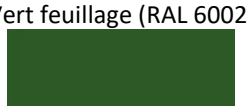
NCS S 3020-Y60R / T.164

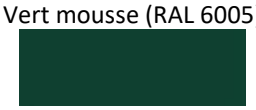


LES MENUISERIES EXTERIEURES *(Nuancier de référence : RAL Classic)*

Brun chevreuil (RAL 8007)

Brun rouge (RAL 8012)

Brun châtaigne (RAL 8015)

Brun acajou (RAL 8016)

Rouge oxyde (RAL 3009)

Rouge brun (RAL 3011)

Rouge pourpre (RAL 3004)

Rouge vin (RAL 3005)

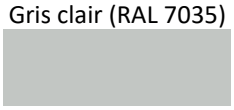
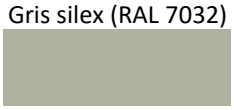
Vert pâle (RAL 6021)

Vert feuillage (RAL 6002)

Vert pin (RAL 6028)

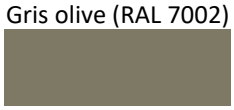
Vert mousse (RAL 6005)

Gris souris (RAL 7005)

Gris bleu (RAL 7031)

Bleu pigeon (RAL 5014)

Gris anthracite (RAL 7016)

Gris clair (RAL 7035)

Gris silex (RAL 7032)

Gris pierre (RAL 7030)

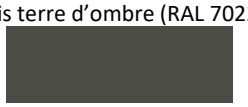
Gris olive (RAL 7002)

Blanc crème (RAL 9001)

Blanc gris (RAL 9002)

Gris silex (RAL 7032)

Ivoire clair (RAL 1015)

Blanc pur (RAL 9010)

Gris terre d'ombre (RAL 7022)


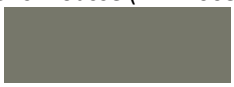
En cas de différenciation des teintes entre la fenêtre et l'occultation, il est préférable d'avoir la fenêtre plus claire que l'occultation.

LES FERRONNERIES *(Nuancier de référence : RAL Classic)*

Gris Silex (RAL 7032)

Gris poussière (RAL 7037)

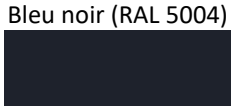
Gris souris (RAL 7005)

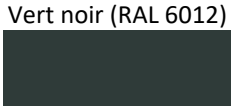
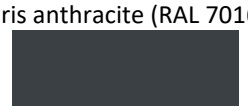
Gris mousse (RAL 7003)

Gris vert (RAL 7009)

Vert mousse (RAL 6005)

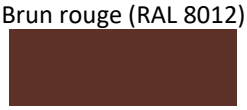
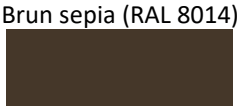
Vert bronze (RAL 6003)

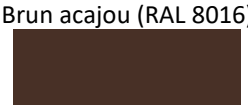
Gris terre d'ombre (RAL 7022)

Bleu noir (RAL 5004)

Gris granit (RAL 7026)

Vert noir (RAL 6012)

Gris anthracite (RAL 7016)

Brun fauve (RAL 8007)

Brun noisette (RAL 8011)

Brun rouge (RAL 8012)

Brun sepia (RAL 8014)

Marron (RAL 8015)

Brun acajou (RAL 8016)


Toitures

• Constructions à usage d'habitation

Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 45% dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe.

Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin, etc.

Les toitures à 4 pans sont autorisées lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Lorsque la couverture est en tuile, elle sera en tuile de terre cuite creuse rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Dans le cas des extensions et restaurations, la toiture doit être en harmonie avec l'existant (matériaux, couleurs...).

• Constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et extensions vitrées de type vérandas

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. L'emploi de matériaux autres est possible dès lors que l'intégration dans le paysage est démontrée (matériau non brillant, choix du matériau et de la teinte, etc.).

• Toutes constructions

Dans les zones de densité « Cœur ancien » et « Formes urbaines mixtes », les toitures terrasses sont admises pour la jonction de volumétries et dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture. Dans les autres secteurs, les toitures-terrasses en extension ou en construction neuve sont autorisées, sous réserve que leur intégration dans le site soit établie (toiture végétale, terrasse accessible, volumétrie, gaines et blocs techniques discrets...).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens-assis, jacobines...)

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel (ex. : mise en place d'édicules techniques, de pare-vue).

Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, pompes à chaleur, etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

• Cas des panneaux solaires et photovoltaïques :

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier.

En toiture, ces panneaux seront posés dans la même pente que la toiture. Une légère surépaisseur pourra être admise. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée sans effet de « pixellisation ».

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures, Ils seront interdits au sol.

Dispositions particulières applicables aux secteurs ou éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour la protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- La démolition totale est interdite,
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions isolées ou situées dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.
- Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- Les extensions, adjonctions devront, si elles sont maçonnées, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Selon la qualité du projet architectural, d'autres matériaux pourront être proposés.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50cm.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, la nouvelle toiture sera implantée de préférence sous la toiture existante, dans les règles de l'art.
- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront de préférence enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 30% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.
- Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront de préférence réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.
- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

- Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. S'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par des lambrequins.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aménagements devront permettre de limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants ;
- De la topographie et de la configuration du terrain ;
- De la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- De la situation du bâti sur le terrain.

➔ **Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « Patrimoine » et « Trames verte et bleue ».**

■ Protection du patrimoine naturel et paysager

- **Espaces boisés classés**

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- **Arbres remarquables**

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Lorsque, pour des raisons de sécurité, l'état sanitaire ou la dangerosité d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

- **Murs et murets repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général.**

Les murs et murets identifiés au plan doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. D'une manière générale, il conviendra de limiter de percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Seul 1 percement d'une largeur de 4,00 mètres pour permettre l'accès au ténement sera autorisé.

- **Espaces verts, parcs et jardins**

Au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme, les espaces verts, parcs, jardins et masses boisées repérés sur le plan de zonage général.

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privatifs. La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée. Les éléments d'accompagnement identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominants. Les arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entrainera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

■ Coefficient de surface de Pleine Terre

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

■ Espaces non bâtis

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

• Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places répartis de manière homogène sur le tènement.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

• Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

A l'occasion de construction nouvelle, de reconstruction, d'aménagement, d'extension et de restauration, les éléments architecturaux et les bâtiments ayant une valeur de patrimoine, ainsi que les alignements traditionnels sur rue doivent être maintenus.

• Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais,

remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. La hauteur du déblai ou du remblai, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux sous-sols et rampes d'accès des garages), ne doit pas excéder :

- 0,50 mètre traité en pente douce pour des terrains dont la pente est inférieure à 5%,
- 1 mètre pour les terrains dont a pente est comprise entre 5% et 10%,
- 1,50 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%,
- 2,00 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 2,00m.

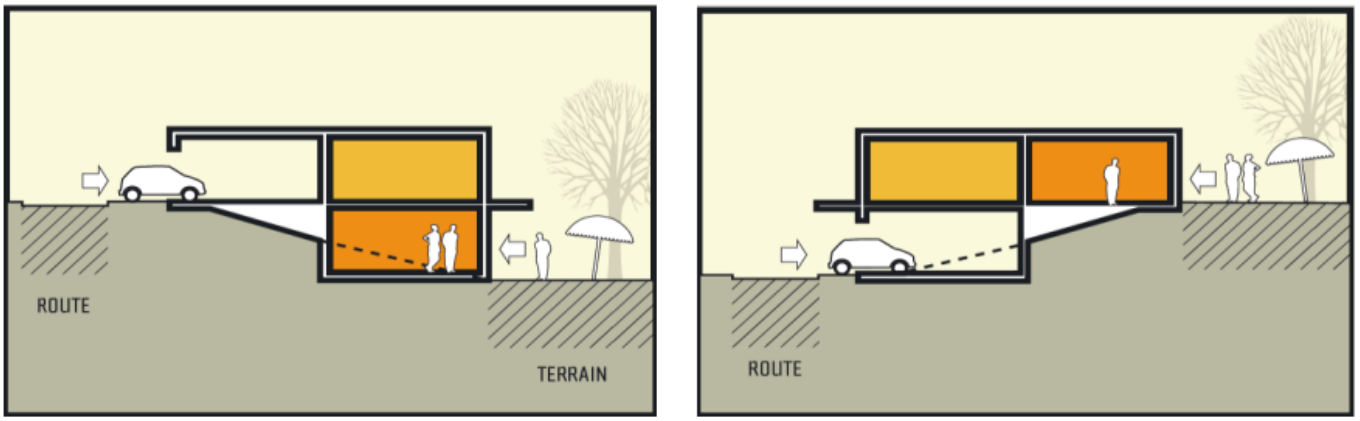
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la mesure où l'intégration paysagère est démontrée et la pente des talus limitée à 2 pour 3.

Les enrochements de petite dimension peuvent être autorisés. Les rochers ne devront pas excéder 50 cm de hauteur et 1 mètre de longueur. Par ailleurs, la hauteur maximale de l'ouvrage ne devra pas excéder 2,00m et seuls 3 paliers seront autorisés. Les enrochements seront composés de rochers avec les teintes minérales naturelles du lieu. L'assemblage sera en joints croisés.

Les murs de soutènement seront réalisés :

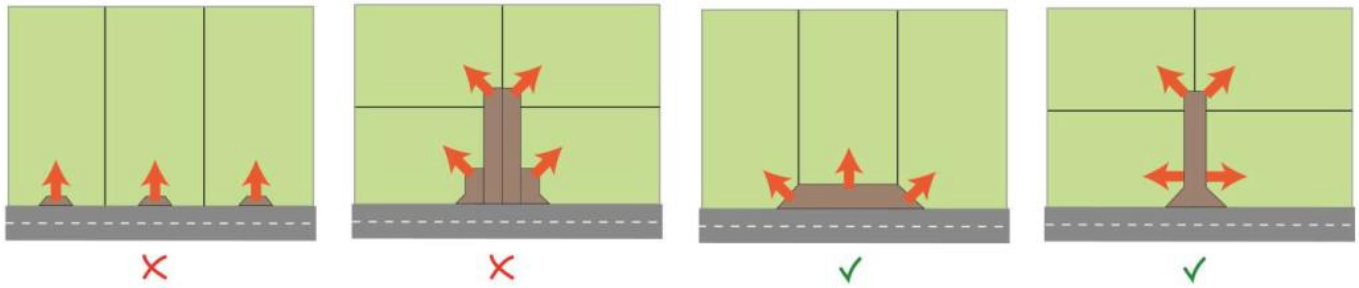
- Soit en maçonnerie avec un enduit identique à celle de la construction,
- Soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- Soit en gabion. Dans ce cas les pierres, choisies en harmonie avec les teintes minérales naturelles du lieu, devront être agencées (pas de remplissage en vrac).

L'implantation des garages et des aires de stationnement sera de préférence le plus proche de l'accès à la parcelle. Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

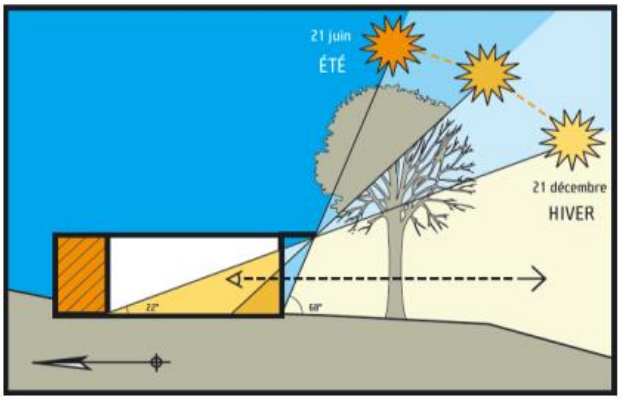
Dans le cadre d'une opération de plusieurs logements individuels, une mutualisation des accès est attendue pour, d'une part, limiter l'emprise des voies d'accès et l'imperméabilisation des sols souvent liée, et, d'autre part, réduire le nombre d'accès sur les voies publiques et, de fait, les zones à risque accidentogène.

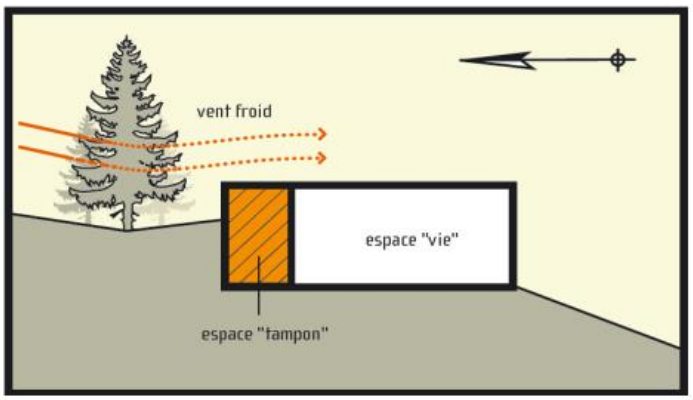


- **Orientation**

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.





Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

- **Clôtures**

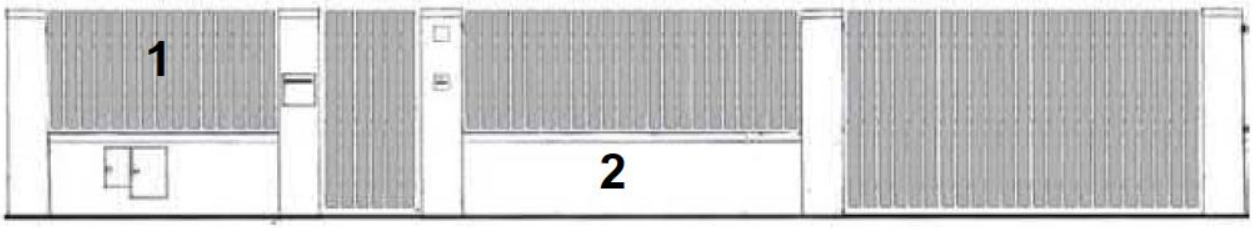
Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

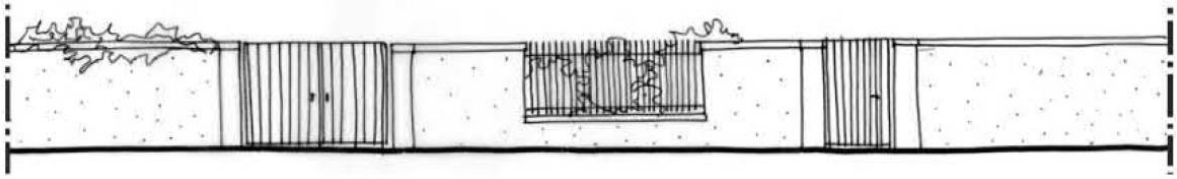
Dans le cas général, leur hauteur sera limitée à 1.80m. Des hauteurs différentes pourront être autorisées sous réserve que l'intégration dans l'environnement urbain soit démontrée.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. Les clôtures doivent être de conception simple. L'harmonie doit être recherchée selon les 7 principes illustrés suivants :

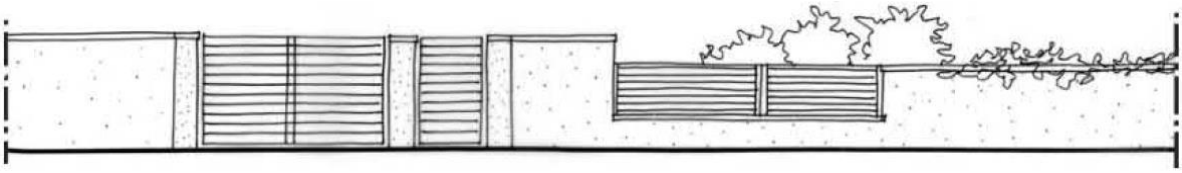
1. **Un nombre restreint de matériaux et de couleurs**.
   Le projet comporte deux couleurs / deux matériaux différents au maximum pour éviter l'effet catalogue qui banalise la propriété.



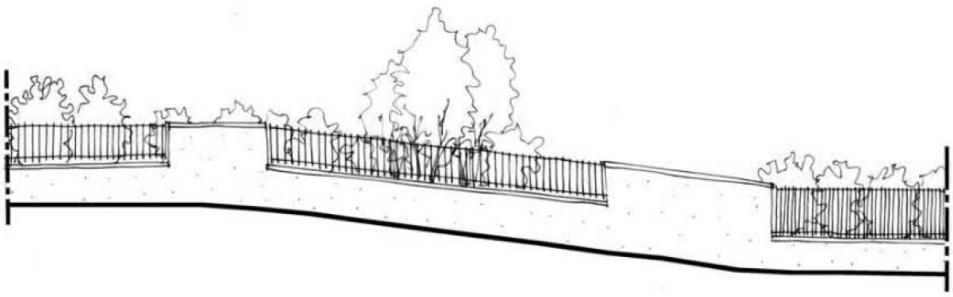
2. **L'alignement.**
   Les différents éléments d'une même clôture (portails, piliers, portillons, murs, etc....) sont alignés en hauteur pour éviter les effets de créneaux qui donnent un profil chahuté à la clôture (différences de hauteurs, paliers successifs horizontaux dans une pente, discontinuités formelles, etc.).



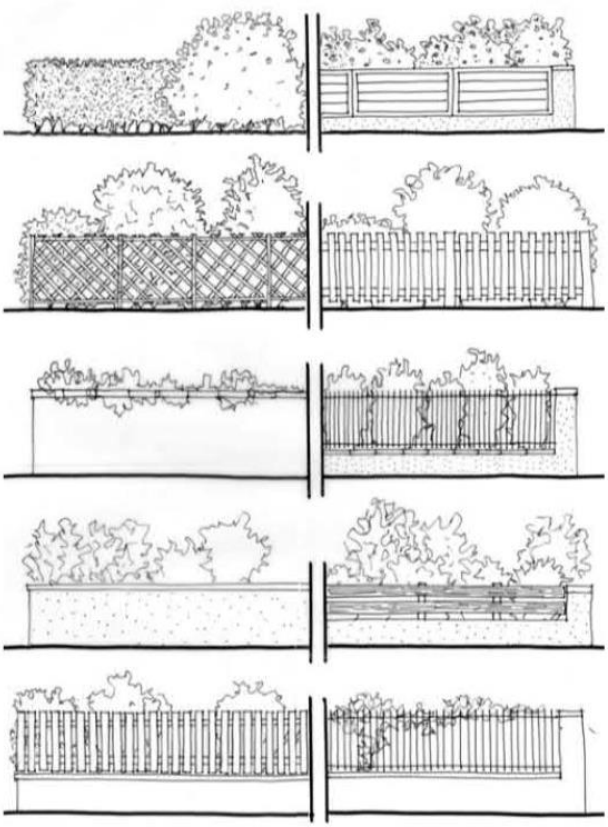
3. **Maitriser les changements de hauteur**.
   Si la hauteur doit être différente de la voisine, un élément de transition atténue la rupture dans la ligne de clôture.



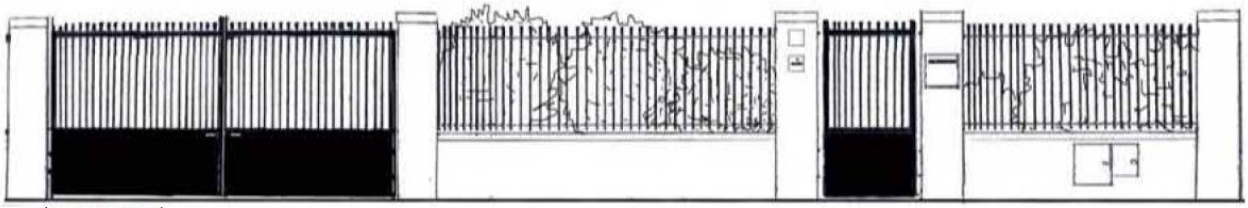
4. **S'adapter à la pente.**
   Lorsque le terrain présente une déclivité, la ligne de clôture suit la même pente. Les éléments de couronnement (grille, lames, barreaudages, cadres...) présentent des lignes verticales et non pas inclinées (perpendiculaires à la pente).



5. **Assurer la continuité de la rue.**
   Sans être identique à sa voisine, la clôture peut chercher à tisser des liens de parenté — finition d'enduit, couleur, hauteur, degré de transparence, proportion plein/vide, essences végétales, etc. — pour contribuer à une continuité d'aspect dans la rue.

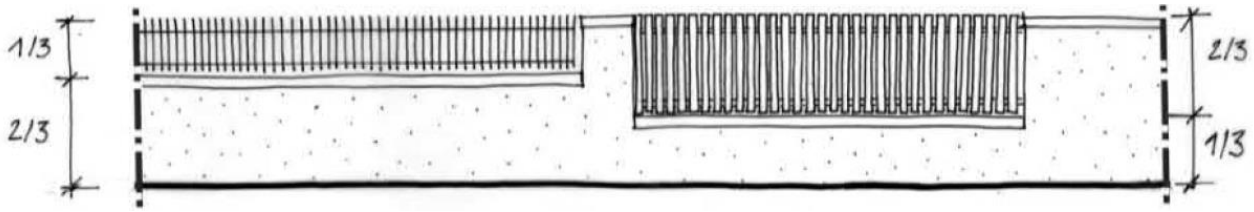


6. **La sobriété formelle.**
   La simplicité plastique confère à la clôture un caractère intemporel : les éléments décoratifs se démodent et la personnalisation parait souvent incongrue dans l'espace public. Des réservations dédiées dans la conception de la clôture permettent une intégration discrète de tous les éléments techniques (compteur électrique et gaz, boîtes aux lettres, visiophone, etc.). Les lignes verticales (barreaudage, planches, grille...) sont à privilégier aux lignes horizontales qui allongent et tassent la silhouette, en par-culier pour des linéaires importants (>10 m).



(Source : CAUE RM)

7. **De bonnes proportions.**
   Dans les compositions bipartites, la proportion entre le soubassement et la partie supérieure est à rapprocher de la règle harmonique du « un-tiers/deux-tiers ».



Source : CAUE69

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

- **Blocs techniques et stockage :**

Les locaux poubelles, aires de stockage extérieur doivent être dimensionnés en conséquence, et masqués par un mur ou une clôture (bâtie ou végétale) dans le respect des règles propres aux clôtures.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz) et boîtes aux lettres doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées soit au gros œuvre du bâtiment, soit dans un totem / mur bahut, maçonné et enduit, intégrant la boîte aux lettres et le numéro de rue.

L'implantation des boîtes aux lettres doit par ailleurs se faire en bordure de voie ouverte à la circulation publique, au même niveau que celle-ci, à l'adresse indiquée et à un niveau accessible aux véhicules automobiles. Un seul bloc de boîtes aux lettres est demandé pour les constructions groupées.

- **Espaces partagés**

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

2.2.4 Stationnement

➔ **Se reporter au détail de chaque zone.**

■ Stationnement automobile

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, les normes définies dans le règlement ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 m de l'opération.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble présentant une mixité fonctionnelle, le stationnement pourra être mutualisé sous réserve de justification.

■ Stationnement des vélos

Rappel des règles en vigueur à l'arrêt du projet pour le stationnement des vélos :

Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de référence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci.

Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.

Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.

Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.

L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail)	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiment accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail)	10	Salariés	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiment accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
Bâtiment à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

2.3 Equipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès

L'aménagement des accès des zones desservies sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie (département, communauté de communes, commune), lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions, …) pour des raisons de sécurité.

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…),
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique, les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

Tout accès nouvellement créé sera financé par le pétitionnaire et réalisé selon les modalités définies par le gestionnaire de la voirie concernée.

Voiries

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent opérer un demi-tour.

2.3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux conditions définies par le règlement du service public de l'eau.

Toute construction ou installation et tout ouvrage dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution du réseau public de distribution d'eau potable sont équipés d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public de distribution d'eau potable ne peut pas répondre à des besoins industriels, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

- **Eaux usées domestiques et assimilées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

Nota : une impossibilité technique est d'un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas. La seule mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique.

Dans les zones d'assainissement non collectif

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Le zonage d'assainissement est situé en annexe.

- **Eaux pluviales**

Sous réserve des prescriptions des PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement. Le rejet dans un réseau unitaire ou un réseau d'eaux pluviales est soumis à l'autorisation du gestionnaire et ne sera autorisé que sur présentation d'une étude de sol le justifiant et respectant les prescriptions techniques du gestionnaire. L'étude SAFE de 2012 sur les ruissellements est située en annexe.

- **Eaux des piscines privées non ouvertes au public**

Les eaux de vidange et eaux de lavage des filtres de ces piscines sont raccordées au réseau d'assainissement. Toutefois, les eaux de vidange de piscine peuvent être infiltrées à la parcelle si cela est techniquement et réglementairement possible.

- **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. En zonage « Assainissement », le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Autres réseaux

Toute construction nouvelle est raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

Rappel à titre d'information des dispositions du code de la construction et de l'habitation

Les immeubles neufs et les maisons individuelles nouvelles ne comprenant qu'un seul logement ou qu'un seul local à usage professionnel sont pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

Les immeubles existants à la date d'approbation du PLU groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire peuvent être pourvus de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc…) et d'énergie (électricité, gaz, etc…) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunication et d'énergie devront obligatoirement être enterrés afin de préserver l'esthétique du paysage et de limiter l'impact visuel des infrastructures. Cette disposition s'applique à l'ensemble des installations neuves ou rénovées et doit être réalisée conformément aux normes techniques en vigueur, en garantissant la sécurité des installations et leur pérennité. Des dérogations pourront être envisagées uniquement en cas de contraintes techniques avérées, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « ZONE U »

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.

La zone urbaine est subdivisée en trois secteurs selon la **destination des constructions :**

- **Secteur "Centralité"** : il correspond au village historique de Bully, considéré comme la zone centrale multifonctionnelle de la commune.
- **Secteur "Quartiers résidentiels"** : il regroupe les zones principalement résidentielles, situées en périphérie des centralités.

La zone urbaine est également divisée en quatre secteurs en **fonction de la densité** :

- **Secteur "Cœur ancien"** : ce secteur correspond aux centres historiques denses, caractérisés par une homogénéité urbaine et architecturale.
- **Secteur "Formes urbaines mixtes"** : correspondant à structure urbaine variée avec un potentiel de densification, où la cohérence et la lisibilité de l'aménagement doivent être renforcées.
- **Secteur "Quartiers pavillonnaires denses"** : ce secteur correspond aux lotissements à forte densité situés en périphérie des cœurs anciens, en transition avec les espaces naturels et agricoles.

Enfin, la zone urbaine est divisée en trois secteurs en **fonction du besoin de stationnement** :

- **Secteur « Centre bourg »** : il correspond au village historique de Bully, où les enjeux de stationnement sont forts.
- **Secteur "Quartiers résidentiels"** : il regroupe les zones principalement résidentielles. Les enjeux de stationnement y sont moins importants.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U, sauf stipulations contraires.

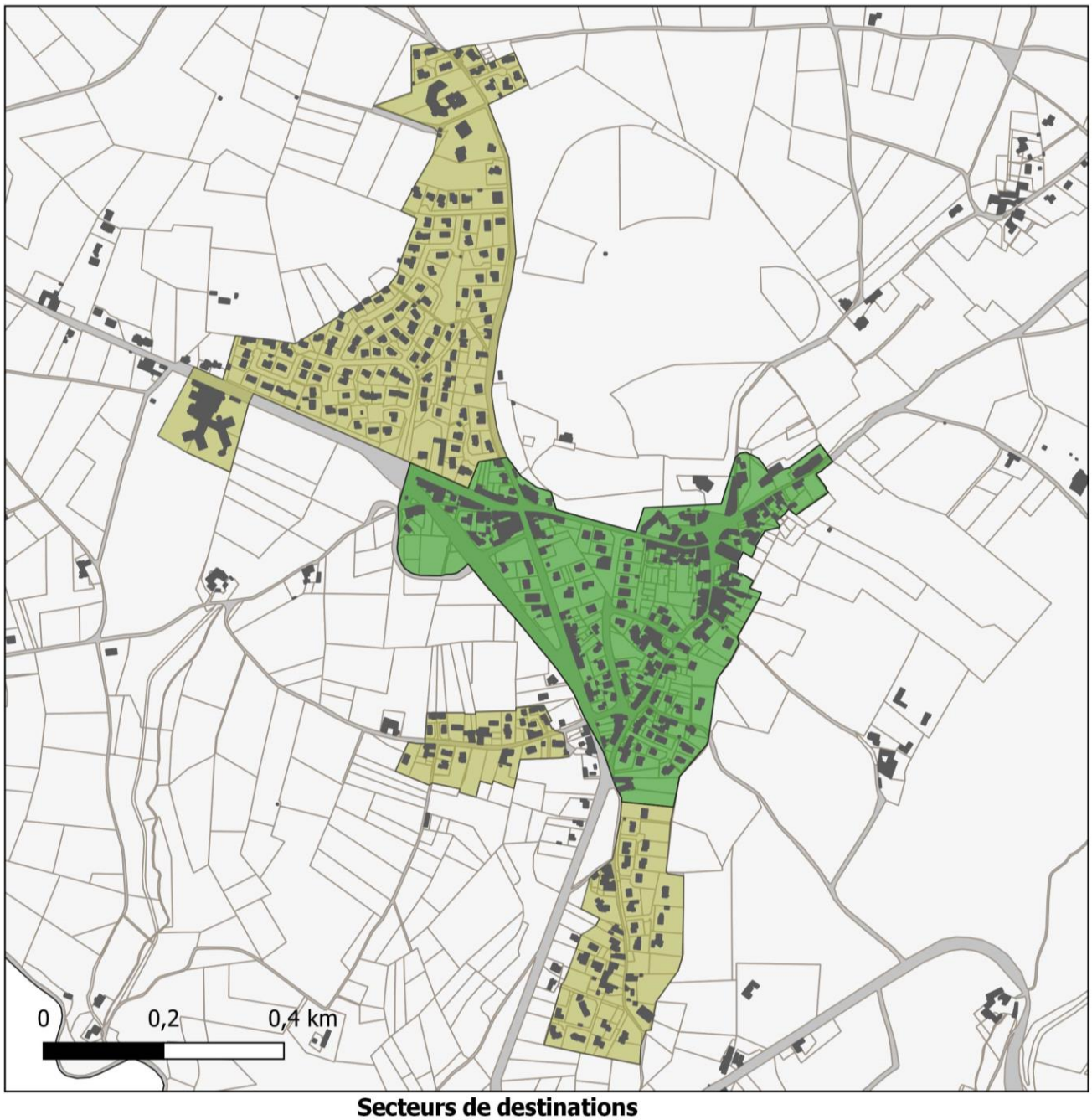
3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les secteurs suivants sont définis pour réglementer les occupations et utilisations du sol :

- **Secteur "Centralité"** : il correspond au village historique de Bully, considéré comme la zone centrale multifonctionnelle de la commune.
- **Secteur "Quartiers résidentiels"** : il regroupe les zones principalement résidentielles, situées en périphérie des centralités.

Commune de Bully (69)
Révision générale du PLU

Secteurs de destinations



Secteurs de destinations
Centralité
Quartiers résidentiels

3.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupation et utilisations non mentionnées au chapitre suivant.

3.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONE URBAINE « U »	Secteur « Centralité »	Secteur « Quartiers résidentiels »
Destinations		
Habitations		
Logement	C1	C1
Hébergement	C2	C2
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	C3	C5
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	C4	C4
Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	C6
Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	C5	C5
Entrepôt	X	X
Bureau	C5	C5
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	C5	C5

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

- C1 : surface de plancher de 60 m² minimum,
  - Sauf impossibilité technique dûment justifiée par des contraintes architecturales.
  - Sauf pour les opérations d'ensemble de plus de 8 logements pour lesquels 20% maximum (arrondis à l'entier supérieur) du nombre total des logements de l'opération peuvent avoir une surface de plancher minimale de 40 m².
- C2 : selon les besoins de l'opération.
- C3 : dans la limite de 300 m² de surface de plancher, y compris surface de réserve.
- C4 : dans la limite de 5 chambres.
- C5 : dans la limite de 50 m² de surface de plancher et en dehors des linéaires commerciaux.
- C6 : dans le cas d'une extension d'une exploitation existante, à condition d'être compatible avec le caractère des lieux avoisinants ou d'être nécessaire à une mise aux normes.

Sur les parcelles concernées par le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global définit au règlement graphique seuls sont autorisés les extensions, constructions et installation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m². Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de service public. Cette règle s'applique pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU.

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Lors de la réalisation d'un programme comprenant 8 logements et plus dans les secteurs de densité « cœur ancien », « formes urbaines mixtes » et « quartiers pavillonnaires denses », l'opération devra comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux (arrondis à l'entier supérieur).

Diversité commerciale

Au droit des linéaires commerciaux dans le centre bourg figurant au règlement graphique, le changement de destination des locaux occupés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit pendant une durée de 3 ans, à compter de l'approbation du PLU, ou de la cession d'activité si elle intervient ultérieurement. Cette disposition ne concerne que les rez-de-chaussée des constructions existantes situées au droit des cases et linéaires identifiés et en activité à la date d'approbation du PLU.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

La zone urbaine est également divisée en trois secteurs en **fonction de la densité** :

- **Secteur "Cœur ancien"** : ce secteur correspond aux centres historiques denses, caractérisés par une homogénéité urbaine et architecturale.
- **Secteur "Formes urbaines mixtes"** : correspondant à structure urbaine variée avec un potentiel de densification, où la cohérence et la lisibilité de l'aménagement doivent être renforcées.
- **Secteur "Quartiers pavillonnaires denses"** : ce secteur correspond aux lotissements à forte densité situés en périphérie des cœurs anciens, en transition avec les espaces naturels et agricoles.

Commune de Bully (69)
Révision générale du PLU

Secteurs de densité

Secteurs de densités

- Coeur ancien
- Formes urbaines mixtes
- Quartier pavillonnaires denses

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul et le retrait des constructions sont mesurés horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du recul et du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du recul et du retrait, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

- **Secteurs de densité « cœur ancien » :**

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, nécessitant une adaptation spécifique pour garantir la sécurité, la fonctionnalité ou l'intégration harmonieuse dans l'environnement. Des décrochés ou des retraits partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. L'alignement peut être constitué par un pignon.

- **Secteur de densité « formes urbaines mixtes » :**

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou doit être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Des décrochés ou des retraits partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. L'alignement peut être constitué par un pignon.

- **Secteurs de densité « quartiers pavillonnaires denses » :**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté. Toutefois, si la construction ne comporte qu'un rez-de-chaussée, elle peut être située en limite de voie publique, sous réserve de respecter les prescriptions urbanistiques et les conditions de sécurité en vigueur.

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Les annexes pourront être implantées à l'alignement actuel ou projeté.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes…) soient préservées.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et de fond de parcelles ;
- Soit avec retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparatives latérales et de fonds de parcelles ;
- Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites de zones agricoles ou naturelles.

Les annexes pourront être implantée aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

La distance entre une construction principale et son annexe ne peut être inférieure à 1 mètre.

Pour les opérations d'ensemble, la distance entre les bâtiments principaux ne peut être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

- **Secteur de densité « cœur ancien » :**

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue sans pouvoir dépasser 2 niveaux indépendants sur Rez-de-chaussée (R+2+Combles).

La hauteur est limitée à 10 mètres pour les constructions avec une toiture terrasse.

- **Secteurs de densité « formes urbaines mixtes » :**

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue sans pouvoir dépasser 2 niveaux indépendants sur Rez-de-chaussée (R+2+Combles).

La hauteur est limitée à 8 mètres pour les constructions avec une toiture terrasse.

- **Secteurs de densité « quartiers pavillonnaires denses » :**

Les volumes des constructions ne peuvent pas dépasser un niveau indépendant sur Rez-de-Chaussée (R+1+Combles).

La hauteur est limitée à 8 mètres pour les constructions avec une toiture terrasse.

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

La surélévation d'un bâtiment existant est possible sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Les hauteurs peuvent être majorées d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupé par :

- De l'artisanat et commerce de détail ;
- Des activités de service avec accueil d'une clientèle ;
- De la restauration ;
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Secteur de densité « cœur ancien » :**

Non réglementé.

- **Secteurs de densité « formes urbaines mixtes » :**

Non réglementé.

- **Secteurs de densité « quartiers pavillonnaires denses » :**

L'emprise au sol est limitée à 0.30.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

■ Coefficient de surface de Pleine Terre

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Secteur de densité « cœur ancien » :**

Le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de l'espace non bâtie du tènement ou de l'unité foncière.

- **Secteurs de densité « formes urbaines mixtes » :**

Le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de la surface du tènement ou de l'unité foncière.

- **Secteurs de densité « quartiers pavillonnaires denses » :**

Le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface du tènement ou de l'unité foncière.

■ Espaces non bâtis et patrimoine paysager

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

■ Espaces partagés

Les projets de construction de plus de 8 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² d'espace partagé. Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- D'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés.
- D'aires de jeux et installations sportives extérieures.
- D'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).

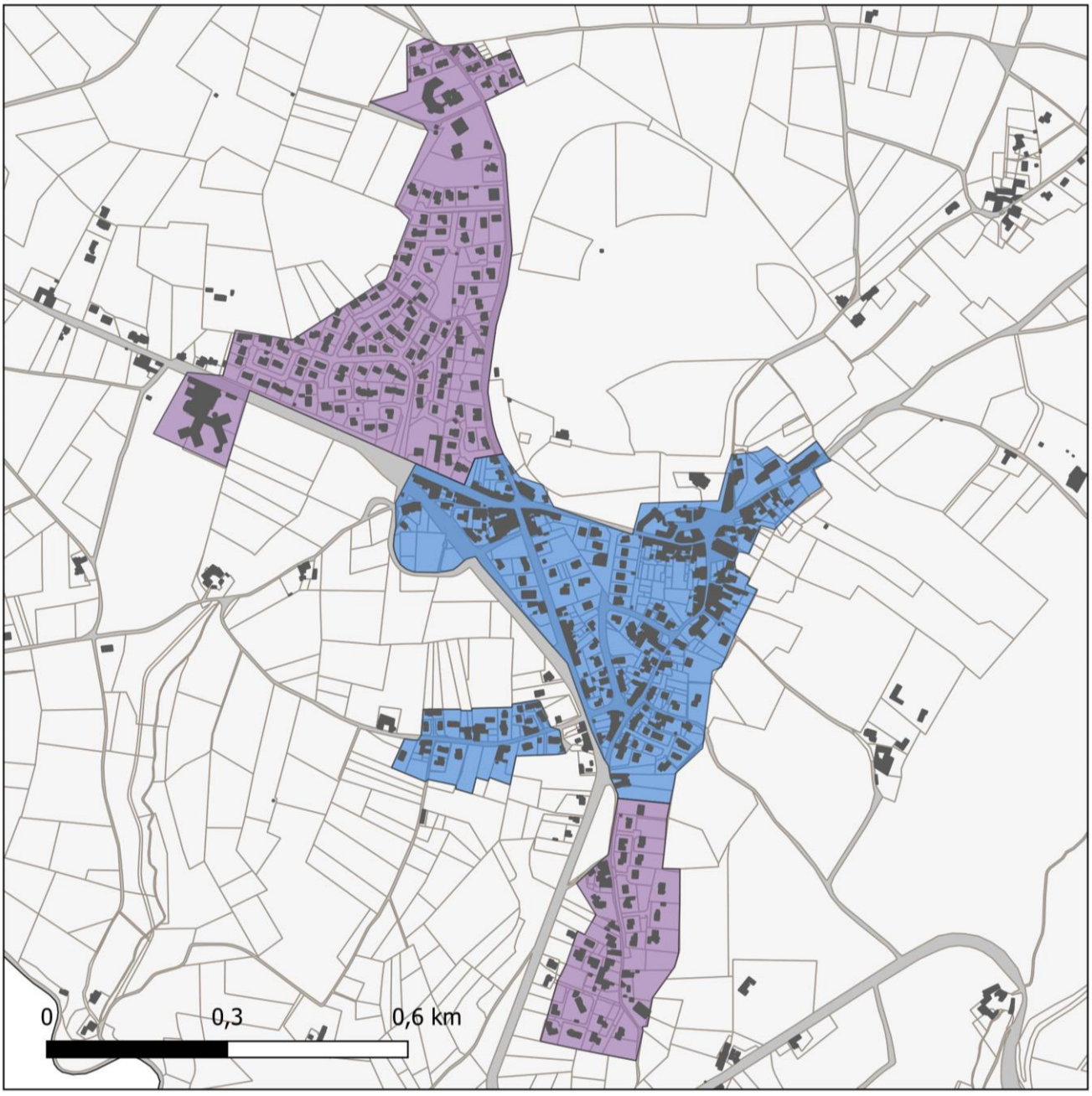
3.2.4 Stationnement

La zone urbaine est divisée en deux secteurs en **fonction du besoin de stationnement** :

- **Secteur « Centre bourg »** : il correspond au village historique de Bully, où les enjeux de stationnement sont forts.
- **Secteur "Quartiers résidentiels"** : il regroupe les zones principalement résidentielles. Les enjeux de stationnement y sont moins importants.

Commune de Bully (69)
Révision générale du PLU

Secteurs de stationnement



Secteurs de stationnements
Centre bourg
Quartiers périphériques

Stationnement automobile

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

- **Dans le secteur de stationnement « centre bourg » :**

Les normes minimales suivantes sont exigées en fonction de la surface de plancher de chaque logement :

- **Construction de logements neufs :**

Surface de plancher jusqu'à 70 m²	1 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m²	2 places de stationnement

- **Création de logements dans un bâtiment existant non repéré comme élément bâti à préserver :**

Surface de plancher jusqu'à 70 m²	1 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m², en cas de logement locatif social	1 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m²	2 places de stationnement

- **Création de logements dans un bâtiment existant repéré comme élément bâti à préserver :**

Surface de plancher jusqu'à 70 m²	0 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m², en cas de logement locatif social.	0 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m²	1 place de stationnement

- **Pour les opérations d'ensemble :**

Les aires de stationnement peuvent être mutualisées et regroupées au sein du périmètre de l'opération, afin d'optimiser l'occupation des sols et de réduire l'impact environnemental. Un plan de gestion des flux et des usages pourra être exigé pour s'assurer de la bonne répartition des places et de la fluidité des circulations.

Pour toute opération à partir de 3 logements, 1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 3 logements :

Opération de 3 logements	1 emplacement visiteur
Opération entre 4 et 6 logements	2 emplacements visiteur
Opération entre 7 et 9 logements	3 emplacements visiteur
Etc.	

- **Dans le secteur de stationnement « quartier périphérique » :**
  - **Construction de logements neufs :**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

  - **Création de logements dans un bâtiment existant :**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

  - **Pour les opérations d'ensemble :**

Les aires de stationnement peuvent être mutualisées et regroupées au sein du périmètre de l'opération, afin d'optimiser l'occupation des sols et de réduire l'impact environnemental. Un plan de gestion des flux et des usages pourra être exigé pour s'assurer de la bonne répartition des places et de la fluidité des circulations.

Pour toute opération à partir de 3 logements, 1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 3 logements :

Opération de 3 logements	1 emplacement visiteur
Opération entre 4 et 6 logements	2 emplacements visiteur
Opération entre 7 et 9 logements	3 emplacements visiteur
Etc.	

Stationnement des vélos

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

La réglementation en vigueur à la date du dépôt des autorisations d'urbanisme sera strictement respectée.

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

3.3 Equipements et réseaux

3.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Voiries

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

3.3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Assainissement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Autres réseaux

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « ZONE UI »

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine de la zone d'activités économiques directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la zone d'activités de la Plagne.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

4.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

4.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupation et utilisations non mentionnées au chapitre suivant.

4.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONE URBAINE « Ui »	
Destinations	
Habitations	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	C1
Commerce de gros	C2
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	C3
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

- C1 : dans la limite de 300 m² d'emprise au sol
- C2 : dans la limite de 300 m² de surface de vente
- C3 : à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher

4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non concerné.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.
Les annexes pourront être implantée à l'alignement actuel ou projeté.
Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes…) soient préservées.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et de fond de parcelles ;
- Soit avec retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparatives latérales et de fonds de parcelles ;
- Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites de zones agricoles ou naturelles.

Les annexes pourront être implantée aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre une construction principale et son annexe ne peut être inférieure à 1 mètre.

Pour les opérations d'ensemble, la distance entre les bâtiments principaux ne peut être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres (sans dépasser la cote altimétrique de +330,20 NGF correspondant à la cote altitudinale la plus élevée des bâtiments existants de la zone).

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

La surélévation d'un bâtiment existant est possible sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les terrasses de plain-pied sont considérées comme des constructions dès lors qu'elles dépassent de 0.60 mètre du niveau de terrain fini.

Emprise au sol

Non réglementé.

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

■ Coefficient de surface de Pleine Terre

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de la surface du tènement ou de l'unité foncière.

■ Espaces non bâtis et patrimoine paysager

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

4.2.4 Stationnement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

■ Stationnement automobile

- **Construction de locaux à usage d'industrie et de cuisine dédiée à la vente en ligne :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. En cas de non-nécessité justifiée de pas réaliser ces places à court terme, le projet devoir prévoir la possibilité de les réaliser à plus long terme.

- **Construction de locaux à usage de bureaux :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- **Construction de locaux à usage de restaurant :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affecté à l'accueil de la clientèle.

■ Stationnement des vélos

La réglementation en vigueur à la date du dépôt des autorisations d'urbanisme sera strictement respectée.

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

4.2.5 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Voiries

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

4.2.6 Desserte par les réseaux

Eau potable

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Assainissement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Autres réseaux

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « ZONE UC »

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine de la cave coopérative directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la cave coopérative.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uc, sauf stipulations contraires.

5.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

5.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupation et utilisations non mentionnées au chapitre suivant.

5.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONE URBAINE « Uc »	
Destinations	
Habitations	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	C1
Commerce de gros	C2
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	C2
Entrepôt	C2
Bureau	C2
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

- C1 : uniquement pour une activité de restauration en prolongement de l'activité de cave coopérative
- C2 : uniquement pour une activité en lien avec l'activité de cave coopérative

5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non concerné

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.
Les annexes pourront être implantée à l'alignement actuel ou projeté.
Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes…) soient préservées.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et de fond de parcelles ;
- Soit avec retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparatives latérales et de fonds de parcelles ;
- Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites de zones agricoles ou naturelles.

Les annexes pourront être implantée aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre une construction principale et son annexe ne peut être inférieure à 1 mètre.

Pour les opérations d'ensemble, la distance entre les bâtiments principaux ne peut être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

La surélévation d'un bâtiment existant est possible sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les terrasses de plain-pied sont considérées comme des constructions dès lors qu'elles dépassent de 0.60 mètre du niveau de terrain fini.

Emprise au sol

Non réglementé.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

■ Coefficient de surface de Pleine Terre

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de la surface du tènement ou de l'unité foncière.

■ Espaces non bâtis et patrimoine paysager

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

5.2.4 Stationnement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

■ Stationnement automobile

- **Construction de locaux à usage d'industrie :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. En cas de non-nécessité justifiée de pas réaliser ces places à court terme, le projet devoir prévoir la possibilité de les réaliser à plus long terme.

- **Construction de locaux à usage de bureaux :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- **Construction de locaux à usage de restaurant :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affecté à l'accueil de la clientèle.

■ Stationnement des vélos

La réglementation en vigueur à la date du dépôt des autorisations d'urbanisme sera strictement respectée.

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

5.3 Equipements et réseaux

5.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Voiries

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

5.3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Assainissement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Autres réseaux

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « ZONE AU »

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le prolongement des espaces urbanisés de la commune.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU, sauf stipulations contraires.

6.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

6.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupation et utilisations non mentionnées au chapitre suivant.

6.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONE A URBANISER « AU »	
Destinations	
Habitations	
Logement	C1
Hébergement	C2
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	C3
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	C4
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	C5
Entrepôt	X
Bureau	C5
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	C5

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

- C1 : surface de plancher de 60 m² minimum,
  - Sauf impossibilité technique dûment justifiée par des contraintes architecturales.
  - Sauf pour les opérations d'ensemble de plus de 8 logements pour lesquels 20% maximum (arrondis à l'entier supérieur) du nombre total des logements de l'opération peuvent avoir une surface de plancher minimale de 40 m².
- C2 : selon les besoins de l'opération.
- C3 : dans la limite de 300 m² de surface de plancher, y compris surface de réserve.
- C4 : dans la limite de 5 chambres.
- C5 : dans la limite de 50 m² de surface de plancher et en dehors des linéaires commerciaux.

6.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

■ Servitude de catégorie de logements au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Cette disposition est retenue pour participer à la diversification du parc de logements.

Lors de la réalisation d'un programme comprenant 8 logements et plus, l'opération devra comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux (arrondis à l'entier supérieur).

6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « Ménerets ».**

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer ou doit être implantée avec un retrait de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques. Des décrochés ou des retraits partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. L'alignement peut être constitué par un pignon.

Les annexes pourront être implantée à l'alignement actuel ou projeté.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes…) soient préservées.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et de fond de parcelles ;
- Soit avec retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparatives latérales et de fonds de parcelles ;
- Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites de zones agricoles ou naturelles.

Les annexes pourront être implantées aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre une construction principale et son annexe ne peut être inférieure à 1 mètre.

Pour les opérations d'ensemble, la distance entre les bâtiments principaux ne peut être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue sans pouvoir dépasser 2 niveaux indépendants sur Rez-de-chaussée (R+2+Combles).

La hauteur est limitée à 8 mètres pour les constructions avec une toiture terrasse.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

La surélévation d'un bâtiment existant est possible sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Les hauteurs peuvent être majorées d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupé par :

- De l'artisanat et commerce de détail ;
- Des activités de service avec accueil d'une clientèle ;
- De la restauration ;

- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol

Non réglementé.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « Ménerets ».**

6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « Ménerets ».**

Coefficient de surface de Pleine Terre

Le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% de la surface du tènement ou de l'unité foncière.

Espaces partagés

Les projets de construction de plus de 8 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² d'espace partagé. Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- D'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés.
- D'aires de jeux et installations sportives extérieures.
- D'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).

6.2.4 Stationnement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « Ménerets ».**

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées en fonction de la Surface de plancher de chaque logement :

- **Construction de logements neufs :**

Surface de plancher jusqu'à 70 m²	1 place de stationnement

Surface de plancher au-delà de 70 m²	2 places de stationnement

- **Création de logements dans un bâtiment existant non repéré comme élément bâti à préserver :**

Surface de plancher jusqu'à 70 m²	1 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m², en cas de logement locatif social	1 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m²	2 places de stationnement

- **Création de logements dans un bâtiment existant repéré comme élément bâti à préserver :**

Surface de plancher jusqu'à 70 m²	0 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m², en cas de logement locatif social	0 place de stationnement
Surface de plancher au-delà de 70 m²	1 place de stationnement

Les aires de stationnement peuvent être mutualisées et regroupées au sein du périmètre de l'opération, afin d'optimiser l'occupation des sols et de réduire l'impact environnemental. Un plan de gestion des flux et des usages pourra être exigé pour s'assurer de la bonne répartition des places et de la fluidité des circulations.

Pour toute opération à partir de 3 logements, 1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 3 logements :

Opération de 3 logements	1 emplacement visiteur
Opération entre 4 et 6 logements	2 emplacements visiteur
Opération entre 7 et 9 logements	3 emplacements visiteur
Etc.	

Stationnement des vélos

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

6.3 Equipements et réseaux

6.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Voiries

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

6.3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Assainissement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Autres réseaux

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER DITE « ZONE AUI »

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser à vocation principale économique dans le prolongement des espaces urbanisés de la zone économique de la Plagne.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUi, sauf stipulations contraires.

7.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

7.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupation et utilisations non mentionnées au chapitre suivant.

7.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONE A URBANISER « AUi »	
Destinations	
Habitations	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	C1
Commerce de gros	C2
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	C3
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

- C1 : dans la limite de 300 m² d'emprise au sol
- C2 : dans la limite de 300 m² de surface de vente
- C3 : à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher

7.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non concerné.

7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « la Plagne ».**

7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Les annexes pourront être implantée à l'alignement actuel ou projeté.

Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et de fond de parcelles ;
- Soit avec retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparatives latérales et de fonds de parcelles ;
- Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites de zones agricoles ou naturelles.

Les annexes pourront être implantée aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Les terrasses doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre une construction principale et son annexe ne peut être inférieure à 1 mètre.

Pour les opérations d'ensemble, la distance entre les bâtiments principaux ne peut être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres (sans dépasser la cote altimétrique de +330,20 NGF correspondant à la cote altitudinale la plus élevée des bâtiments existants de la zone).

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

La surélévation d'un bâtiment existant est possible sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les terrasses de plain-pied sont considérées comme des constructions dès lors qu'elles dépassent de 0.60 mètre du niveau de terrain fini.

Emprise au sol

Non réglementé.

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « la Plagne ».**

7.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « la Plagne ».**

7.2.4 Stationnement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Stationnement automobile

- **Construction de locaux à usage d'industrie et cuisine dédiée à la vente en ligne :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. En cas de non-nécessité justifiée de pas réaliser ces places à court terme, le projet devoir prévoir la possibilité de les réaliser à plus long terme.

- **Construction de locaux à usage de bureaux :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- **Construction de locaux à usage de restaurant :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affecté à l'accueil de la clientèle.

Stationnement des vélos

La réglementation en vigueur à la date du dépôt des autorisations d'urbanisme sera strictement respectée.

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

7.3 Equipements et réseaux

7.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Voiries

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

7.3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Assainissement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Autres réseaux

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

Caractéristique de la zone

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend plusieurs secteurs **:**

- **Secteur Ae** : à vocation d'équipements publics.
- **Secteur Ai** : à vocation d'activités économiques.
- **Secteur At** : à vocation d'activités touristiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

8.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

8.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupation et utilisations non mentionnées au chapitre suivant.

8.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONES AGRICOLES « A »	Zone A	Secteur Ae (STECAL)	Secteur Ai (STECAL)	Secteur At (STECAL)
Destinations				
Habitations				
Logement	C1	X	C1	C1
Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	C5
Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2	C2	C2	C2
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	C2	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	C2	X	X
Equipements sportifs	X	C2	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	C3	X	X	C3
Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie	X	X	C4	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

- C1 : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
    - Dans le cas d'un changement de destination pour un bâtiment repéré au document graphique dans la limite de 1 logement.
    - Dans le cas de création de logement dans l'existant, 1 logement supplémentaire par tranche de 120 m² de surface de plancher si la surface de plancher du logement existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 250 m² et si le bâtiment est repéré comme d'intérêt patrimonial.
    - Pour les logements existants d'une emprise au sol de plus de 60 m² à la date d'approbation du PLU :
        - 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol après travaux ;
        - Une ou plusieurs annexes liées à l'habitation existante dans les limites d'emprise au sol et de retrait définis par le présent règlement ;
        - Une piscine liée à l'habitation existante dans les limites et de retrait définies par le présent règlement.
    - En cas de division foncière à compter de la date d'approbation du PLU, les extensions des bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m² sont interdites. Par ailleurs, les dispositions pour la construction d'annexes et de piscines sont applicables à l'ensemble de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
- C2 : dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et qu'ils correspondent à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif. Sont admis également dans les zones concernées par le passage de lignes électriques générant une servitude : les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques, les affouillements de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques HTB. Concernant les antennes relais, à condition d'observer un retrait des habitations existantes d'au moins 10 fois la hauteur de l'antenne.
- C3 : les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées.
- C4 : une extension des constructions d'activités existantes et des annexes aux activités existantes dans la limite d'une emprise au sol des constructions totale ne pouvant excéder 40% de l'unité foncière classée dans la zone Ai considérée, dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher totale pour l'unité foncière classée dans la zone Ai considérée.
- C5 : dans la limite de 5 chambres

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, les affouillements et exhaussements de sols ne peuvent autorisées que s'ils n'ont nécessaires à la réalisation d'une construction ou une activité existante autorisées.

Les dépôts de véhicules et de matériaux extérieurs sont interdits.

8.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

8.2.1 Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté. Toutefois, si la construction ne comporte qu'un rez-de-chaussée, elle peut être située en limite de voie publique, sous réserve de respecter les prescriptions urbanistiques et les conditions de sécurité en vigueur.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, si la construction ne comporte qu'un rez-de-chaussée, elle peut être située en limite séparative, sous réserve de respecter les prescriptions urbanistiques et les conditions de sécurité en vigueur.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement/ Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation des constructions sur un même tènement

Pour l'ensemble des secteurs :

La distance entre une construction principale et son annexe ne peut être inférieure à 1 mètre.

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée au point le plus proche de la construction principale.

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des secteurs :

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, la hauteur maximale des constructions est limitée :

Pour les logements existants :

- Les volumes des constructions ne peuvent pas dépasser un niveau indépendant sur Rez-de-Chaussée (R+1+Combles).
- La hauteur est limitée à 8 mètres pour les constructions avec une toiture terrasse.

Pour les exploitations agricoles :

- La hauteur est limitée à 10 mètres pour les constructions à usage agricole. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques liées à l'exploitation, à condition de démontrer la bonne intégration du projet dans son environnement.

Pour les autres constructions :

- La hauteur ne dépassera pas la hauteur des bâtiments existants.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

La surélévation d'un bâtiment existant est possible sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les terrasses de plain-pied sont considérées comme des constructions dès lors qu'elles dépassent de 0.60 mètre du niveau de terrain fini.

8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

8.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

8.2.4 Stationnement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Stationnement automobile

- **Création de logements dans un bâtiment existant :**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement et 1 emplacement visiteur par tranche de 3 logements créés.

Stationnement des vélos

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

8.3 Equipements et réseaux

8.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Voiries

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

8.3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Assainissement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Autres réseaux

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE DITE « ZONE N »

Caractéristique de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- **Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,**
- **Soit de leur caractère d'espaces naturels.**

La zone comprend plusieurs secteurs **:**

- **Secteur Ne** : à vocation d'équipements publics.
- **Secteur Nt** : à vocation d'activités touristiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

9.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

9.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupation et utilisations non mentionnées au chapitre suivant.

9.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONES NATURELLES « N »	Zone N	secteur Ne (STECAL)	secteur Nt (STECAL)
Destinations			
Habitations			
Logement	C1	X	C1
Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	C4
Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2	C2	C2
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	C2	X
Salle d'art et de spectacles	X	C2	X
Equipements sportifs	X	C2	X
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	C3	X	C3
Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

- **C1** : sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et l'activité agricole :
    - Dans le cas d'un changement de destination pour un bâtiment repéré au document graphique dans la limite de 1 logement.
    - Dans le cas de création de logement dans l'existant, 1 logement supplémentaire par tranche de 120 m² de de surface de plancher si la surface de plancher du logement existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 250 m² et si le bâtiment est repéré comme d'intérêt patrimonial.
    - Pour les logements existants d'une emprise au sol de plus de 60 m² à la date d'approbation du PLU :
        - 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol après travaux ;
        - Une ou plusieurs annexes liées à l'habitation existante dans les limites d'emprise au sol et de retrait définis par le présent règlement ;
        - Une piscine liée à l'habitation existante dans les limites et de retrait définies par le présent règlement.
    - En cas de division foncière à compter de la date d'approbation du PLU, les extensions des bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m² sont interdites. Par ailleurs, les dispositions pour la construction d'annexes et de piscines sont applicables à l'ensemble de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
- **C2** : dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et qu'ils correspondent à des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif. Sont admis également dans les zones concernées par le passage de lignes électriques générant une servitude : les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques, les affouillements de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques HTB. Concernant les antennes relais, à condition d'observer un retrait des habitations existantes d'au moins 10 fois la hauteur de l'antenne.
- **C3** : l'extension des constructions à usage agricole existantes à l'arrêt du projet lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la mise aux normes des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU.
- **C4** : dans la limite de 5 chambres.

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et naturelle du site, les affouillements et exhaussements de sols ne peuvent autorisées que s'ils n'ont nécessaires à la réalisation d'une construction ou une activité existante autorisées.

Les dépôts de véhicules et de matériaux extérieurs sont interdits.

9.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

9.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

9.2.1 Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté. Toutefois, si la construction ne comporte qu'un rez-de-chaussée, elle peut être située en limite de voie publique, sous réserve de respecter les prescriptions urbanistiques et les conditions de sécurité en vigueur.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement. Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, si la construction ne comporte qu'un rez-de-chaussée, elle peut être située en limite séparative, sous réserve de respecter les prescriptions urbanistiques et les conditions de sécurité en vigueur.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation : dans ce cas, les extensions pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions.
- Pour les constructions qui s'implantent avec un retrait similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit une construction déjà implantée à l'alignement sur l'unité foncière, soit un mur de clôture qui assure déjà une continuité bâtie qualitative à l'alignement ;
- Pour les annexes et pour les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement/ Dans ce cas, celles-ci pourront également s'implanter dans le prolongement de ces constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de retrait par rapport aux limites d'emprises publiques.

Implantation des constructions sur un même tènement

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

La distance entre une construction principale et son annexe ne peut être inférieure à 1 mètre.

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée au point le plus proche de la construction principale.

Hauteur des constructions

- **Pour l'ensemble des secteurs :**

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, la hauteur maximale des constructions est limitée :

Pour les logements existants :

- Les volumes des constructions ne peuvent pas dépasser un niveau indépendant sur Rez-de-Chaussée (R+1+Combles).
- La hauteur est limitée à 8 mètres pour les constructions avec une toiture terrasse.

Pour les exploitations agricoles :

- La hauteur est limitée à 10 mètres pour les constructions à usage agricole. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques liées à l'exploitation, à condition de démontrer la bonne intégration du projet dans son environnement.

Pour les autres constructions :

- La hauteur ne dépassera pas la hauteur des bâtiments existants.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

La surélévation d'un bâtiment existant est possible sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Les terrasses de plain-pied sont considérées comme des constructions dès lors qu'elles dépassent de 0.60 mètre du niveau de terrain fini.

9.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

9.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

9.2.4 Stationnement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Stationnement automobile

- **Création de logements dans un bâtiment existant :**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement et 1 emplacement visiteur par tranche de 3 logements créés.

Stationnement des vélos

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

9.3 Equipements et réseaux

9.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Voiries

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

9.3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Assainissement

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

Autres réseaux

➔ **Se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.**

CHAPITRE 10. ANNEXES

Guide prise en compte des risques mouvements de terrain dans les PLU – Annexe 5 : Fiches-type de prescriptions spéciales

Prescriptions				Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	Etudes géotechniques	
				Zone inconstructible (icG2)
				Constructions :
X				**- interdites sauf,** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité : - **nouveaux bâtiments techniques agricoles** strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen - **extensions** ou **annexes** nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des **bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques** existants - **extensions limitées** ou **annexes des bâtiments d'habitation** - **autres exceptions***
	X	X		**- avec prescriptions / recommandations spéciales :** - **si ERP** : réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation
X				- **maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage :** dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
	X X		X	- adaptation de la construction à la nature du terrain définie par : - une **étude géotechnique de sol** ** - et le cas échéant une **étude de structure**
		X		- contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface
				Affouillements et exhaussements :
X				- **interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements autorisés, de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
	X			**- avec prescription spéciale :** étude géotechnique de stabilité de versant
				Camping caravanage
X				**- interdit**

* : **Exceptions :**

a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,

b) les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,

c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite

d) les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité

e) les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m². Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.

f) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées

g) les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article

h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général

i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

j) les installations et structures provisoires

** : cf annexe 4bis : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique.

Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Guide prise en compte des risques mouvements de terrain dans les PLU – Annexe 5 : Fiches-type de prescriptions spéciales

Prescriptions				Glissements de terrain et coulées de boues (aléa faible)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	Etudes géotechniques	
				Zone constructible (cG1)
				Constructions :
X				**- autorisées**
X				- **avec prescriptions/ recommandations spéciales :** - **maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage** : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
	X **X**		**X**	- adaptation de la construction à la nature du terrain définie par : - une **étude géotechnique de sol** **
		X		- contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface
				Affouillements et exhaussements :
X				- **autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
	X **X**			- adaptation des travaux (remblais-déblais) à la nature du terrain - **étude géotechnique** de stabilité de versant

** : **cf annexe 4bis** : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique.

Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Guide prise en compte des risques mouvements de terrain dans les PLU – Annexe 2 : Fiches-type de prescriptions spéciales

Prescriptions			Chutes de blocs (aléa faible)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	
			Zone constructible (cP1)
			Constructions :
X			**- autorisées**
	X	**X**	**- avec prescriptions /recommandations spéciales :** **- si ERP** : réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation
X			- privilégier les regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement
X	**X**		- adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment : - **protection ou renforcement des façades exposées** (y compris ouvertures) - accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité les protéger
X			- intégration, dans la mesure du possible, des locaux techniques du côté des façades exposées
		X	- **étude de diagnostic** de chutes de blocs
			Aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions :
X			- **autorisées :**
	X		- **avec prescription spéciale :** protection à assurer contre l'impact des blocs
			Camping caravanage
X			**- interdit**