

Section 1 /

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Parmi les destinations prévues sont autorisées les sous destinations suivantes :

L'habitation dont :

- le logement de surveillance des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées en 2 -2
- l'hébergement

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :

- le centre de congrès et d'exposition

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Parmi les destinations prévues sont interdites les sous destinations suivantes :

L'habitation dont :

- le logement

L'exploitation agricole et forestière dont :

- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

Le commerce et activités de service dont :

- l'artisanat et commerce de détail
- la restauration
- le commerce de gros
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique
- le cinéma

Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dont :

- l'industrie.
- l'entrepôt
- le bureau

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les éoliennes.
- les antennes de radiotéléphonies
- les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles.
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre, sauf ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les terrains de camping - caravanage.

2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

Les logements de surveillance aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils sont nécessaires au gardiennage des équipements d'intérêt général ou de services publics ;
- Ils sont intégrés aux bâtiments destinés aux équipements d'intérêt général ou de services publics ;
- Ils ne dépassent pas un maximum de 40 m² de surface de plancher.

Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir, lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et extensions sont autorisées selon les modalités suivantes : pour les constructions légales existantes et inférieures à 90 m² de surface de plancher l'extension est admise jusqu'à 120 m² de surface de plancher, y compris l'existant ; pour les constructions légales existantes et comprises entre 90 m² et 110 m² de surface de plancher l'extension est admise jusqu'à 146 m² de surface de plancher, y compris l'existant ; pour les constructions supérieures à 110 m² de surface de plancher, l'extension de 30% de la surface existante est admise. Ces transformations, réhabilitations et extensions peuvent être admises sous réserve que la destination des bâtiments ne soit pas interdite dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception des articles 4-2 et 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre une décision sur la déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de BOGEVE peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les servitudes de cour commune sont autorisées sur le territoire de la commune de BOGEVE.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

3-2 Mixité sociale

Sans objet.

Section 2 /

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas règlementé.

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

La hauteur des clôtures n'est pas règlementée. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,80 Mètre dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

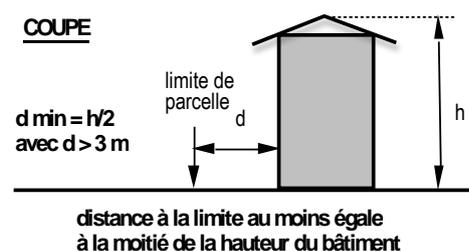
Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

4 - 4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport au terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 m de long.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent être conçues et orientées de manière à limiter leurs consommations d'énergie.

la couleur des façades et des toitures devra respecter le nuancier de couleurs situé en annexe N°2 du présent règlement.

Les panneaux solaires ne sont autorisés qu'en toiture, donc interdits en façades ou posés au sol. L'installation surimposée des panneaux solaires par rapport à la toiture est acceptée à condition de ne pas créer un trop grand effet de superstructure ajoutée.

Le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

5-2 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Chaque opération de construction doit prévoir des espaces végétalisés qui prendront la forme d'espace libre de pleine terre à raison d'au moins 20% de la surface d'un seul tenant de l'unité foncière support du projet.

Article 7

Stationnements

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Section 3 /

Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 3 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 1,5 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

8-4 Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

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

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domaine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Un réseau d'éclairage pourra être exigé en fonction de l'opération projetée.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

