

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

Le commerce et activités de service dont :

- la restauration
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Concernant l'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :

- le bureau

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'exploitation agricole et forestière dont :

- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

L'habitation dont :

- l'hébergement

Concernant la destination de commerce et activités de service :

- l'artisanat et le commerce de détail
- l'hébergement hôtelier et touristique
- le cinéma
- le commerce de gros

Concernant l'équipement d'intérêt collectif et services publics :

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

Concernant la sous destination relative à l'hébergement hôtelier et touristique :

- les terrains de camping - caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs

Concernant la destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- l'industrie
- les parcs d'attractions ouverts au public
- l'entrepôt
- le centre de congrès et d'exposition

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.
- 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 quatre unités.

Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que toutes constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, donc pouvant être source(s) de nuisances olfactives, sonores ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves aux personnes et aux biens.

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

Le logement autorisé dans la zone AUa doit obligatoirement être réservé à de l'habitat collectif ou à de l'habitat intermédiaire, conformément aux prescriptions des OAP N°1 et N°2.

Par ailleurs, les dispositions prévues dans le règlement écrit de la zone AUa sont précisées et complétées par les prescriptions déterminées dans les OAP N°1 et N°2.

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.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolit 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.

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

Les modalités de mixité sociale sont précisées dans les OAP N°1 et N°2.

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 limité.

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit ni dépasser 13 m ni être inférieure à 10 m avec un

gabarit maximum de R+2+Combles.

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 est limitée à 1,50 mètres. 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 doivent s'implanter dans l'alignement des bâtiments existants, ou à défaut à 3 m minimum des voies publiques et emprises publiques.

Pour les constructions annexes non habitables la distance est portée à 2 mètres des voies communales ou des chemins ruraux à l'exception des espaces situés devant les entrées des annexes où la distance est portée à 3 mètres afin de permettre la stationnement des véhicules.

Pour les routes départementales 12, 190, 190 bis et 190 E et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

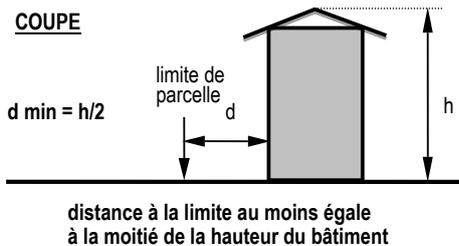
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;
- une extension en continuité des volumes existants en respectant un recul identique à celui de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (accès, visibilité);
- en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

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 et à 2 mètres minimum des Routes départementales.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

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



Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes non accolées peuvent être édifiées jusqu'à 1 mètre des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,80 m au faitage par rapport au terrain naturel, que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres et qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.

La construction d'annexes en limite de propriétés voisines est autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes réalisées concomitamment.

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

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.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

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.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci (Délaï / remblai d'une hauteur de 1,20 m maximum).

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra être traité sous forme de mur. La teinte des murs de soutènement doit reprendre celle de la nature environnante (beige-gris) pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Les enrochements, sauf empêchement technique justifié, sont limités à 1,20 mètres de hauteur et devront être accompagnés d'un traitement paysager.

Les constructions nouvelles doivent s'insérer dans l'architecture traditionnelle locale, et notamment respecter la forme et les proportions des ouvertures, les matériaux, les pentes de toitures.

Sauf dans le cas de disproportion avérée par rapport à la taille de la construction et sauf en limite mitoyenne, les débords de toiture de 1 mètre minimum sont obligatoires. Pour les annexes, les débords de toiture de 0,50 mètre minimum sont obligatoires.

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

5-2 Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Sont également interdits les balcons et fermetures extérieures en métaux bruts.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les pignons doivent être recouverts de bardage bois ou aspect bois.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Les balcons des bâtiments existants comme ceux des bâtiments futurs de plus de deux logements ne pourront être fermés et dotés de systèmes de fermetures totales (vérandas ou autres dispositifs techniques). En d'autres termes les balcons, soit des constructions à l'air libre, devront rester des balcons, sans aucune possibilité de transformation.

La polychromie d'un même bâtiment ne peut être réalisée qu'à l'aide de gris colorés.

La couleur des façades devra respecter le nuancier de couleurs situé en annexe N°2 du présent règlement

5-3 Toitures

L'orientation du faitage principal des constructions doit être celle de la majorité des faitages environnants.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 70%, exception faite des annexes accolées et extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 25% de la surface totale du toit.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

La teinte des matériaux devra respecter le nuancier de couleurs situé en annexe N°2 du présent règlement.

Les panneaux solaires, croupes, jacobines et les vérandas sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Pour les piscines couvertes et les vérandas il sera admis des matériaux de couverture transparents. La pente de la couverture sera au minimum de 15%.

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, la couleur d'un des matériaux pourra être imposée.

5-4 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

Les aires de stationnement et de circulation extérieures au sein des propriétés privées doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables (graviers, pavés d'infiltration, pavés engazonnés...) L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au(x) garage(s).

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 de l'unité foncière support du projet.

Article 7

Stationnements

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement :
2 places de stationnement par logement
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

- pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage de restauration :
une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 25 m².

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de deux logements, l'affectation d'un local clos et couvert situé à l'intérieur du bâtiment principal d'une superficie de 0.75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logements dans les autres cas.
- Pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration et les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les conditions seront appréciées en fonction de l'opération projetée.

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.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

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.

Les eaux pluviales des toitures et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout 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.

Les dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

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.