2. Zone U3

Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée d'habitat périphérique.

avec deux sous zonages : U3h : habitat collectif dominant,
U3h1 : secteur de Mazagran

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article U3-2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

Les constructions et installations agricoles : bâtiments d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres,

Les constructions et installations industrielles,

En secteur U3h : Les bâtiments commerciaux et les entrepôts,

Les dépôts de véhicules ou caravanes,

L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqué à l'article U3-2.

ARTICLE U3-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance ni de gêne (sonore olfactive ou visuelle) et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, à savoir :

Les commerces, sous réserve d'une surface de plancher maximum de 200 m²

L'artisanat, autorisé sous réserve d'une surface de plancher maximum de 200 m²,
Entrepôts, sous réserve d'une surface de plancher maximum de 200 m².

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-3 – Accès et voirie

Toute construction doit comporter le minimum d'accès à la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsqu'un terrain dispose de plusieurs possibilités d'accès, l'autorité compétente sur la voirie concernée pourra imposer une localisation ou un groupement éventuel si des impératifs fonctionnels ou de sécurité le justifie. Un accès unique pourra être exigé en cas de lotissement.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il dispose d'une servitude de passage par acte authentique.

Les caractéristiques des voiries nouvelles destinées à un usage collectif seront au minimum les suivantes :

- Largeur de chaussée : 3.50 minimum (il s'agit de la largeur de la voirie déneigée : en conséquence, la plateforme sera augmentée d'1 mètre de part et d'autre si la neige ne peut être évacuée.
- Rayon intérieur minimum des voies : 11 m
- Surlargeur des voies en courbe S = 15 / rayon obligatoire si le rayon est inférieur à 50 mètres, soit 1,40 m (15/11).
- Hauteur de passage minimum : 3,50 m
- Pente maxi : 12%.

Ces règles constituent un minimum qui devra être adapté à la taille des opérations et au trafic généré.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics, de faire demi-tour.

ARTICLE U3-4 – Desserte par les réseaux

a) Eau potable et protection incendie :

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

Le permis de construire pourra être refusé ou délivré sous réserve de prescriptions spéciales si la construction envisagée n'est pas ou insuffisamment protégée vis-à-vis du risque d'incendie.
En cas de lotissement, si tout ou partie du lotissement n'est pas protégé vis-à-vis du risque d'incendie, la création de borne(s) d'incendie complémentaire(s) sera imposée au lotisseur.

Note : La protection incendie s'apprécie selon les critères suivants :

Le réseau d'incendie doit être alimenté par une réserve d'eau d'au moins 120 m3 compte tenu éventuellement d'un apport garanti pendant une durée de 2 heures.

Les poteaux d'incendie à créer devront être conformes à la norme NFS 61.213 ou au minimum délivrer un débit de 8 l / s pour une pression de 6 bars. Si l'application de cette règle n'est pas possible, d'autres dispositifs (réserves d'eau ...) devront faire l'objet d'un avis favorable de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

Toute construction doit être implantée à moins de 200 mètres d'un poteau incendie en zones de type U ou AU.

Pour les autres zones et pour toute construction à risque d'incendie élevé, le réseau d'incendie doit pouvoir débiter au minimum 2000 litres par minute.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie devront être étudiés en fonction des réserves et recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

b) Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe. Un traitement individuel restera toutefois obligatoire si l'assainissement public (station d'épuration) n'est pas complètement opérationnel. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement.

Tout système d'assainissement individuel devra être conforme aux éventuelles prescriptions du PPR.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

L'écoulement des eaux pluviales dans les fossés des voies départementales est interdit, sauf accord particulier du département, en cas d'aménagement d'ouvrages de rétention différant l'écoulement.

ARTICE U3-5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE U3-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

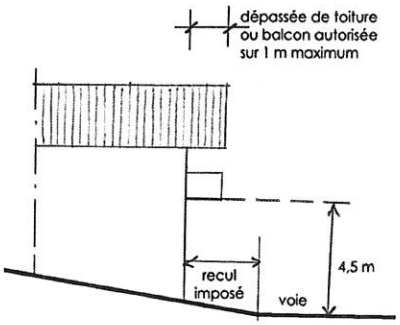
Les constructions s'implanteront obligatoirement sur les alignements éventuellement définis au plan.

Les constructions seront réalisées soit à l'alignement ou en retrait des marges de recul portées au plan, soit à 4.00 m minimum de l'alignement de toute voie ou emprise publique. Prospect : H = L maximum, L est mesurée depuis l'alignement opposé.

Lorsqu'une marge de recul est portée au plan, celle-ci constitue le recul minimum obligatoire.
La limite d'un emplacement réservé vaut marge de recul.
Les marges de recul sont précisées au plan sous forme de bandes vertes inconstructibles.

Le plan comporte éventuellement des marges de recul vis à vis des berges de certains cours d'eau, elles constituent également un recul minimum.
En l'absence de marge de recul, le recul R est modulable suivant la pente du terrain :
Pour une pente inférieure à 25 % : pas d'adaptation possible ;
Pour une pente comprise entre 25 % et 50 % : le recul peut être réduit à la moitié de la valeur réglementée ;
Pour une pente comprise entre 50 % et 75 % : le recul peut être réduit au quart de la valeur réglementée ;
Pour une pente supérieure à 75 % : le recul peut être réduit à 0.

Rappel : l'article R421-2 4° impose la fourniture d'une ou deux coupes précisant l'implantation du bâtiment par rapport au terrain naturel indispensable à l'application de la règle ci-dessus.



Application des règles de prospect et de recul par rapport aux dépassées de toiture et de balcons : Les dépassées de toiture et de balcons peuvent être réalisées jusqu'à 1 m maximum au-delà des reculs définis. Lorsque celles-ci survolent le domaine public, elles devront être à 4.50 m de hauteur minimum.

ARTICLE U3-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront réalisées à 3.00 m minimum des limites séparatives. Prospect : H = 2 L maximum.

Application des règles de prospect et de recul par rapport aux dépassées de toiture et balcons : Les dépassées de toiture et balcons peuvent être réalisées jusqu'à 1 m maximum au-delà des reculs définis sous réserve qu'elles ne dépassent pas la limite de propriété (code civil).

ARTICLE U3-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE U3-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

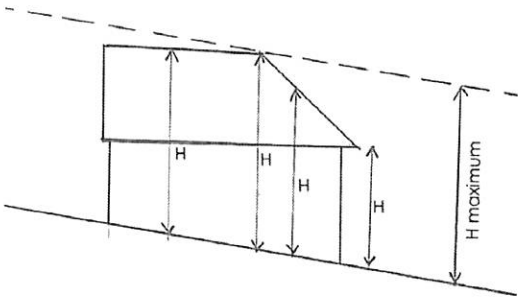
ARTICLE U3-10 - Hauteur maximum des constructions

Hauteur maximum à l'égout du toit : 7 m.
Hauteur maximum au faîtage : 10 m.

La hauteur est toujours mesurée à l'aplomb du point concerné par rapport :

- Au profil du terrain naturel sur une vue en coupe.

- Au profil du terrain naturel ou après déblais en vue de façades, les remblais ne sont jamais pris en compte.



En d'autres termes, le bâtiment ne devra pas dépasser le plan parallèle au terrain à la hauteur limite admise.

En cas de lotissement ou d'opération importante (plus de 10 logements ou plus de 1000 m^2 de surface de plancher), les hauteurs précédentes pourront être augmentées de 2 m sur 10 % de l'emprise au sol totale des constructions.

Les hauteurs admises sont limitées dans certains secteurs :

Secteur U3h :

- hauteur maximale à l'égout du toit : 11 m
- hauteur maximale au faîtage : 15 m.

Pour les bâtiments existants, la hauteur pourra être ponctuellement dépassée de 2 m supplémentaires sur 10 % de l'emprise au sol maximum, si des motifs techniques le justifient comme par exemple la création d'ascenseur.

Secteur U3h1 (zone de Mazagran) :

- hauteur maximale à l'égout du toit : 9 m
- hauteur maximale au faîtage : 12 m.

ARTICLE U3-11 - Aspect extérieur

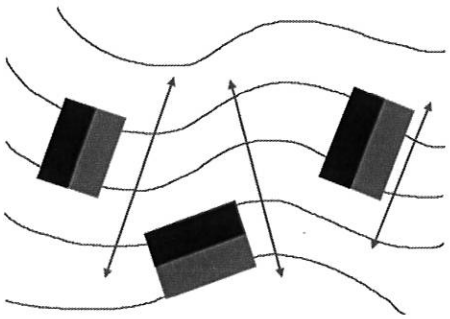
Les constructions s'intègreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Des exigences architecturales particulières devront être respectées en ce qui concerne :

Implantation

Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement :

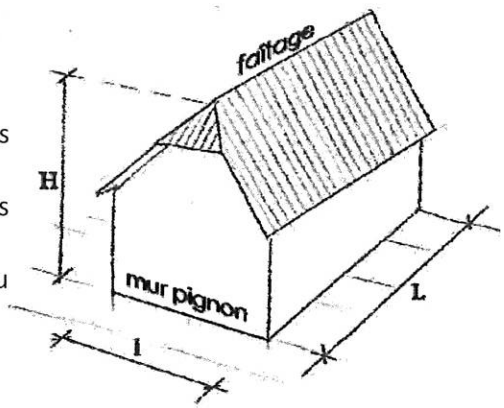
- Aux orientations portées aux plans,
- Ou à défaut aux courbes de niveaux de terrain,
- Ou aux voies de circulation



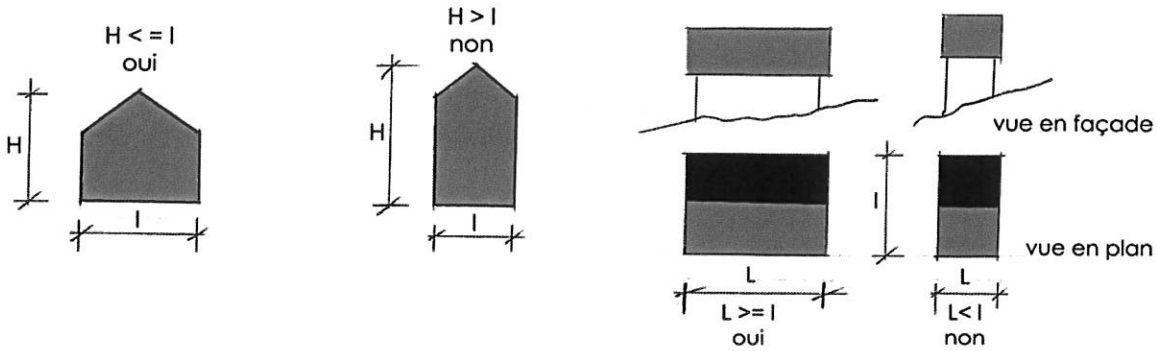
Volumes

Définition :

- Longueur du bâtiment (L) : la longueur est prise dans le sens du faîtage.
- Largeur du bâtiment (l) : la largeur est mesurée sur les murs pignons.
- Hauteur du bâtiment (H) : la hauteur maximum du bâtiment.



- Les volumes des *maisons individuelles* s'inscriront dans les 2 limites suivantes :
  - Hauteur inférieure ou égale à la largeur,
  - Longueur supérieure ou égale à la largeur.



Cette règle ne s'applique pas pour les volumes des constructions collectives autres catégories de bâtiments.

Les toitures auront 2, 3 ou 4 pentes d'inclinaison comprise entre 55 et 100 %. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être admises s'il s'agit d'éléments bas de liaison entre des bâtiments plus élevés.
Les toitures mono-pente ne sont possibles qu'accolées à un autre bâtiment.

La pente de toiture des bâtiments publics non destinés à l'habitation n'est pas réglementée.

Les auvents et vérandas auront une pente (à 5% près) et une teinte de toiture identique à celle du bâtiment auquel ils sont accolés. Dans le cas de toitures non opaques (vitrage ou matériaux d'aspect similaire), la proportion de vitrage n'excèdera pas :

- 80% de la surface totale de la toiture pour une surface de plancher ou emprise au sol inférieure ou égale à 8 m²,
- 50 % de la surface totale de la toiture pour une surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 8 m².

La réalisation de toitures-terrasses à couverture végétale est possible pour des bâtiments enterrés sur 60 % minimum de leur périphérie.
La pente de toiture des bâtiments publics non destinés à l'habitation n'est pas réglementée.

La réfection de clôture peut être réalisée à l'identique.

Les portails seront réalisés selon le même dessin que les clôtures. Ils ouvriront obligatoirement sur la propriété privée.
Les clôtures ne devront pas créer d'obstacle visuel préjudiciable à la sécurité routière.

En outre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PPR et dans certaines zones, ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Abris de jardins

Les abris de jardins non accolés à une construction existante seront obligatoirement réalisés en bardage de mélèze en planches verticales ou en maçonnerie enduite traditionnelle, d'aspect semblable à celui de la maison principale. Ils seront couverts d'une toiture à double ou simple pente d'inclinaison comprise entre 20 et 100% si leur surface de plancher ou d'emprise au sol n'excède pas 8 m².

Piscines

Les revêtements de piscine seront obligatoirement réalisés dans des teintes sable ou gris clair, le bleu est interdit.
Les plages seront de couleur grise. Les couleurs claires et réfléchissantes sont proscrites

Règles spécifiques aux lotissements.

Le découpage des lots sera la conséquence du plan d'implantation des constructions et non l'inverse.
A cette fin, les dispositions suivantes seront respectées :

- Définir des orientations obligatoires en conformité avec le règlement du PLU ;
- Prévoir les plantations d'arbres de haute tige le long des espaces publics.
- Prévoir une voirie de dimension adaptée possédant au minimum un trottoir sur un côté d'une largeur au moins égale à 1,20 m.

Règles spécifiques aux bâtiments publics.

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles précédentes sous réserve de justification argumentée.

Capteurs solaires

L'usage des énergies renouvelables est encouragé dans le respect des paysages et du patrimoine architectural.
A cet effet, les capteurs solaires pourront être :

⇒ Implantés en dehors des constructions en utilisant le relief du terrain et en les accompagnants de haies qui peuvent les dissimuler depuis l'aval sans nuire à leur fonctionnement ;
⇒ Implantés sur la construction elle-même, soit en garde-corps, en auvent ou en toiture.

Dans ce dernier cas, ils seront obligatoirement intégrés dans le plan de la toiture et non saillants par rapport à celle-ci. Contrairement à certaines idées reçues, il n'est pas indispensable de placer les capteurs à 45° plein sud. Les pertes de performance sont négligeables (- 5%) dans les limites suivantes :

Matériaux et couleurs

Les toitures seront réalisées avec les matériaux suivants :

- Ardoises ou tuiles plates béton ou terre cuite de teintes gris clair à gris foncé,
- Bac acier de teinte gris lauze ou gris ardoisé,
- Bardeau de mélèze
- Zinc pré-patiné.

Enduits de façades

Ils seront adaptés au contexte de la construction :

- Teintes neutres, pastels dans des zones ouvertes sur le paysage, en évitant les teintes trop lumineuses et trop réfléchissantes,
- Teintes sombres dans les zones boisées ou les zones de faible visibilité,
- Teintes colorées parmi la gamme des couleurs traditionnellement employée localement, en milieu urbain.

Emploi du bois

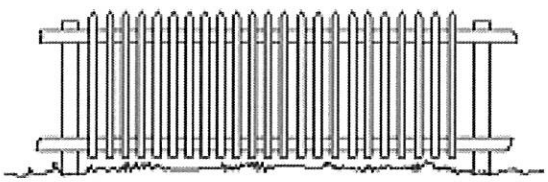
De manière générale, l'emploi du bois sera limité en façade à 33 % (1/3) de la surface totale des façades.
Le bois sera soit du mélèze de pays non traité, soit un autre bois traité de teinte sombre. Les lasures claires, jaunes ou de teinte orangée sont interdites.

Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 22 janvier 2015 .

En zone péri urbaine et dans les hameaux, les clôtures seront réalisées selon l'un ou l'autre des modèles suivants :

- entièrement en bois naturellement durable type « palisson », comportant deux lisses horizontales sur poteaux bois et des planches verticales à pointe biseautée sur 160 cm de hauteur maximale,



Clôture type de montagne (palisson).

- Clôture mixte avec lisses horizontales et grillage plastifié ou revêtu, non blanc, sur 120 cm de hauteur maximale,
- Clôtures pleines avec panneaux bois ou d'aspect similaire sur 160 cm de hauteur maximale.

Les canisses et autres brise vues en bâches plastique ou d'aspect similaire sont interdits.

La couleur blanche est interdite.

Orientation : décalage de 45° par rapport au Sud ;
Pente : la pente de 55 % minimum prescrite au règlement n'entraîne aucune perte de rendement.

ARTICLE U3-12 –Obligations de Stationnement

De manière générale, le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Si les véhicules stationnent avant l'entrée, ils devront le faire en dehors du domaine public (en déportant le portail).

Pour les différentes catégories suivantes, il est exigé :

LOGEMENT	HEBERGEMENT HOTELIER OU TOURISTIQUE	COMMERCES	SALLES DE SPECTACLES OU DE REUNIONS ENSEIGNEMENT
1 place par logement < 80 m^2 de surface de plancher 2 places par logement > 80 m^2 de surface de plancher Pour les logements existants, 1 place de stationnement complémentaire sera exigible à partir de 60 m^2 de surface de plancher supplémentaire créée et pour chaque tranche entière de 60 m^2 supplémentaire.	La règle la plus contraignante s'applique : 1 place par chambre ou 1 place pour 4 lits.	1 place pour 20 m^2 de surface commerciale	Au minimum : 1 place pour 100 m^2 de surface utile

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations s'il acquiert une place de stationnement dans un parc couvert public ou privé.

ARTICLE U3-13 – Obligation de traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres autour des constructions seront obligatoirement aménagés ou plantés.
Les plantations seront constituées d'essences locales traditionnelles. Les essences dites d'ornement (ifs, thuyas, etc.) sont à proscrire.
Les plantations ne devront pas créer d'obstacle visuel préjudiciable à la sécurité routière.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-14 – Surfaces et densités

Bâtiments existants : les bâtiments existants antérieurement à l'approbation du PLU, peuvent être aménagés sans limitation de surface de plancher à l'intérieur du volume préalablement existant. En cas d'extension, de modification du volume ou de démolition suivie de reconstruction (conforme à la vocation de la zone) c'est le régime des constructions nouvelles qui s'applique.

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis ne répondant pas à la vocation de la zone : Sous réserve des règles liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, ne répondant pas à la vocation de la zone est autorisée à l'identique et sans changement de destination, à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel.