

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
L'ABERGEMENT-CLEMENCIAT**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1

REGLEMENT 2010

Approuvé le 9 février 2010
Modification simplifiée n°1 le 17 octobre 2017

Modification n°1 le



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 8
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 17
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	page 27
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	page 37
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	page 47
ANNEXES - DEFINITIONS	page 57

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **L'Abergement-Clémenciat**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
 - * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
 - * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
 - * Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
 - * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
 - * Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
 - * Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
 - * les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - * le sursis à statuer,
 - * le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ♦ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend les zones suivantes :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement sont :

- * UA
- * UB avec un secteur UB *ø*

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement sont : 1 AU et 2 AU

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement sont : A

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement sont : N avec les secteurs Nd, Ne et Np.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

De plus :

- Un graphisme particulier est superposé au zonage du PLU (secteurs Ne et Np) pour informer d'un risque naturel en application de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme.
- Une trame est superposée sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° pour identifier les éléments boisés comme éléments patrimoniaux et paysagers.

◆ Le plan local d'urbanisme définit aussi (article R 123-11 du Code de l'Urbanisme) :

- * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaires sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :
 - * lotissements
 - * terrains de camping,
 - * parcs résidentiels de loisirs,
 - * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
 - * aménagement d'un golf,
 - * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
 - * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
 - * affouillements et exhaussements des sols.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 421-3, R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.
- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ...) dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

Les règles de densité indiquées aux articles 14 ne s'appliquent pas aux travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

ARTICLE 7 – REALISATION DE CONSTRUCTIONS A FAIBLE CONSOMMATION ENERGETIQUE

Les règles d'implantation (articles 6 à 8) et de hauteur (articles 10) peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Les règles définies aux articles 11 peuvent être également assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, 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.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien est dominant, c'est à dire les noyaux d'habitat ancien : les parties centrales de L'Abergement et de Clémencia.

Les constructions sont autant édifiées à l'alignement des voies, ou en retrait, en ordre continu ou discontinu.

La vocation de cette zone est d'admettre aussi bien habitations, que des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les constructions agricoles.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ La largeur de la chaussée des voies nouvelles doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- * L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- * Compte-tenu des risques d'inondation pouvant se produire dans la zone, toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs. La réalisation de sous-sols est déconseillée.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

♦ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10,12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 (soit 3 niveaux).
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords (auvents avec piliers en bois, protections de pierres plantées le cas échéant ...).

◆ Implantation et volume :

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli, ou beige-rosé. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli, ou beige-rosé s'il s'agit de bâti ancien.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois, ou de murs pleins.
Elles peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant. Dans ce cas, ils ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

* **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ◇ 2 places de stationnement par logement.
- ◇ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

- * **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- * **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
 - ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
 - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- * **Pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe
- * **Pour les salles de spectacle et de réunions** : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

- ◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ◆ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application du présent chapitre.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques de la zone UA, moins denses, c'est à dire les quartiers limitrophes des noyaux anciens et les extensions (sous formes de lotissements ou non), qui comportent à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

Elle comprend un secteur UB *0* dont la vocation est spécifique : sports et loisirs.

Excepté le secteur UB *0*, l'ensemble de la zone UB a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ l'ouverture et l'exploitation des carrières
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ◆ les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs
- ◆ les constructions agricoles
- ◆ Dans le secteur UB *0*, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux activités de sports et de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement
- ◆ Sont seulement admis dans le secteur UB 0 :
 - * les constructions à usage collectif si elles sont nécessaires à la pratique des loisirs et des sports
 - * les activités annexes induites par l'activité principale de loisirs
 - * les aires de sport
 - * les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées compatibles avec la vocation de la zone et si elles ne sont pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place
 - * les aires de stationnement
 - * les affouillements et les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ La largeur de la chaussée des voies nouvelles doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- * L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection (cas des activités artisanales).

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- * Compte-tenu des risques d'inondation pouvant se produire dans la zone, toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs. La réalisation de sous-sols est déconseillée.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ◆ Les constructions doivent être implantées en observant un retrait minimum par rapport aux voies défini de la manière suivante :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 7 RD 64 e	- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie - 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	- 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * pour des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- * pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- * pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité supplémentaires.
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10,12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, sauf aménagement ou extension de bâtiments existants dans la limite de leur ligne de faîtage actuelle.
- ◆ Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - * pour les éléments techniques existants de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords (auvents avec piliers en bois, protections de pierres plantées le cas échéant ...).

♦ **Implantation et volume :**

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli, ou beige-rosé. Les couvertures des bâtiments d'activités et agricoles doivent être de teinte brun à rouge vieilli, ou beige-rosé s'il s'agit de bâti ancien.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois, ou de murs pleins. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant. Dans ce cas, ils ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- * **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.
- * **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- * **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
 - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- * **Pour les établissements d'enseignement :** 1 place de stationnement par classe
- * **Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

- ◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ◆ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Le COS est fixé à 0,50.
- ◆ Il est fixé à 0,60 pour les bâtiments publics.
- ◆ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - * travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens.
 - * travaux de reconstruction après sinistre.
 - * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.
 - * travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie, etc ...).
- ◆ En vertu de l'article L 128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du COS est possible pour les constructions qui remplissent des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : dépassement de 0,05.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU :**

Ces zones sont multi-fonctionnelles : elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elles concernent des secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Les réseaux publics (voies, eau, électricité et assainissement), existant à la périphérie immédiate des zones 1 AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

❖ **des zones 2 AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ❖ **Dans la zone 1 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - * l'ouverture et l'exploitation des carrières
 - * les garages collectifs de caravanes
 - * les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
 - * les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et lorsqu'ils ne sont pas réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement
 - * le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
 - * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
 - * les constructions agricoles.

- ❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement
- ◆ Les constructions 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.
- ◆ Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
 - * tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies parallèlement.
 - * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et conserver des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement
- ◆ Zone 2 AU, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.
- ◆ Admis sous conditions en zone 2 AU :
 - * les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
 - * les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ La largeur de la chaussée des voies nouvelles doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- * L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
 - * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◆ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - ◆ soit absorbées en totalité sur le terrain.
 - * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

* Compte-tenu des risques d'inondation pouvant se produire dans la zone, toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs. La réalisation de sous-sols est déconseillée.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

◆ Les constructions doivent être implantées en observant un retrait minimum par rapport aux voies défini de la manière suivante :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 64 e	- 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	- 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

*pour des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

*pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.

*quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

*pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

*pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

*pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

◆ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D=3$).

◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

*elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

*elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,

*elles sont de volumes et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

*elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

◆ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou mur de clôture.
- * Les toitures terrasses sont interdites.

◆ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brune à rouge-vieilli, ou beige-rosé.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois, ou de murs pleins. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu. Dans ce cas, ils ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ◆ 2 places de stationnement par logement.
- ◆ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

*** Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

*** Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

*** Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ◆ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- ◆ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- ◆ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ◆ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres doivent être plantés ainsi que les aires de stationnement à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
- * Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer les bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Le COS est fixé à 0,50. Il est fixé à 0,60 pour les bâtiments publics.
- ◆ En vertu de l'article L 128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du COS est possible pour les constructions qui remplissent des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : dépassement de 0,05.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

L'agriculture est donc l'activité dominante de ces zones.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les nouvelles constructions, autres que mentionnées à l'article A 2, à usage :
 - d'habitation
 - de commerce
 - d'entrepôt
 - de bureau
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ◆ Risques technologiques liés à la canalisation de transport de gaz artère Ars- Etrez :
 - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (270 m de part et d'autre de la canalisation) : la construction et l'extension d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie sont interdites
 - Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (200 m de part et d'autre de la canalisation) : la construction et l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admis à condition d'être liés à l'activité agricole :

- ◆ Les nouvelles constructions à usage :
 - ◇ agricole (bâtiments techniques)
 - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- ◆ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ◆ L'extension des constructions existantes :
 - * à usage d'habitation dans la limite maximale de 100 m² en plus de la SHON existante avant extension
 - * à usage d'activité agricole
- ◆ Les nouveaux bâtiments agricoles d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat (U et 1 AU).

- ◆ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante.
- ◆ Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
 - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
 - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, etc ...
 - ◇ les gîtes et tables d'hôtes dans la limite de 200 m² de SHON maximum,
 - ◇ les fermes pédagogiques.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible superficie, le caractère agricole de la zone :

- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- * Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

3 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ La largeur de la chaussée des voies nouvelles doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- * L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection (cas des activités agricoles).

◆ **Assainissement des eaux usées :**

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement, est admis.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ◆ Les constructions doivent être implantées en observant un retrait minimum par rapport aux voies défini de la manière suivante :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 7	- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	- 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- *pour des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- *pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- *pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,
- *la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
- *l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).
- ◆ Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - *Quand la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - *Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - *En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

- ◆ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10,12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ◆ La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - *9 m pour les bâtiments d'habitation
 - *12 m pour les autres.
- ◆ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertzienne, pylône, etc...)
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet

doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords (auvents avec piliers en bois, protections de pierres plantées le cas échéant ...).

♦ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Les pans de toiture des constructions à usage d'activité agricole doivent avoir une pente de toit homogène de 15 % minimum.
Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- * Les toitures-terrasses sont interdites.

♦ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli, ou beige-rosé.
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte douces, discrètes, neutres.
- * Les teintes d'enduits, de couverture et de menuiseries doivent chercher à se fondre dans l'environnement.

- * Par conséquent, l'utilisation de teintes blanches et claires est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes préconisées sont plutôt soutenues dans les tons de beige comme la couleur terre, toile de jute naturelle, ou lause, voire gris foncé.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié, ou d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant (hauteur maximale dans ce cas : 1,80 m).
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

◆ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

◆ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Les haies ainsi identifiées, devront, en cas de constructions ou ouvrages nécessitant leur destruction partielle ou totale, être repoussées, reculées, donc replantées.

◆ Obligation de planter :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

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

La zone N comprend les secteurs :

- **Nd** : le secteur correspond à l'habitat diffus non agricole
- **Ne** : le secteur concerne des zones de protection particulière pour un motif d'environnement (ZNIEFF)
- **Np** : le secteur concerne les zones à protéger au titre du paysage naturel (grands espaces boisés et vallon de la Chalaronne) et bâti (les parcelles cadastrales n° 26, 28, 63, et 64 de la section A du site médiéval du Vieux-Bourg classé Monument Historique au titre de la loi de 1913 et le rayon de protection de 500 m qui en découle).

Voir les prescriptions liées à la servitude d'utilité publique :

Un monument historique classé ne peut faire l'objet de travaux de restauration, de démolition ou de modification quelconque sans autorisation préalable de l'Administration (Service Départemental de l'Architecture).

La protection des abords des monuments historiques inscrits ou classés (parcelles comprises dans le secteur de 500 m de rayon, donc immeubles existants) est régie par les articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée : autorisation préfectorale et intervention de l'Architecte des Bâtiments de France).

En outre, les rives de la Chalaronne comportent une trame qui informe des risques potentiels d'inondation (voir l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme).

Certaines dispositions techniques destinées à limiter les risques pourront être imposées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les nouvelles constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N 2
 - hôtelier
 - de commerce
 - d'entrepôt
 - artisanal ou industriel
 - de bureaux et de service
 - agricole

- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés

- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules

- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

- ◆ Toute nouvelle construction dans le secteur Ne.

- ◆ Les établissements recevant du public dans le secteur "tramé" informant d'un risque d'inondation.

- ◆ Risques technologiques liés à la canalisation de transport de gaz artère Ars- Etrez :
 - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (270 m de part et d'autre de la canalisation) : la construction et l'extension d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie sont interdites
 - Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (200 m de part et d'autre de la canalisation) : la construction et l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ◆ A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis dans le secteur Nd :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - * l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres

- * l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destinations en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans la limite maximale de 100 m² de SHON en plus de la SHON existante avant extension.
 - Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
 - Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - Les installations d'intérêt général
 - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
 - Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
 - Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
 - Les exhaussements, écrêttements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ◆ A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis dans le secteur Np :
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - * l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
 - * l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destinations en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans la limite maximale de 100 m² de SHON en plus de la SHON existante avant extension.
 - Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

- Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- ◆ Dans le secteur inondable indiqué par une trame :
Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ La largeur de la chaussée des voies nouvelles doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage,

pompagement, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- * L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection (cas des activités agricoles).

◆ **Assainissement des eaux usées :**

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement, est admis.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ◆ Les constructions doivent être implantées en observant un retrait minimum par rapport aux voies défini de la manière suivante :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 7 RD 64 e	- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie - 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	- 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- *pour des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- *pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- *pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- *pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- *pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité supplémentaires.
- *en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent règlement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- * La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- * Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- * Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertzienne, pylône, etc...) et pour le site du Vieux-Bourg.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

Le site du Vieux-Bourg et les bâtiments existants font l'objet de prescriptions propres du fait de leur classement comme monument historique.

◆ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords (auvents avec piliers en bois, protections de pierres plantées le cas échéant ...).

◆ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Les pans de toiture des constructions à usage d'activité agricole doivent avoir une pente de toit homogène de 20 % minimum.
Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- * Les toitures-terrasses sont interdites.

◆ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux et les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli, ou beige-rosé.
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte douces, discrètes, neutres.
- * Les teintes d'enduits, de couverture et de menuiseries doivent chercher à se fondre dans l'environnement.
- * Par conséquent, l'utilisation de teintes blanches et claires est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes préconisées sont plutôt soutenues dans les tons de beige comme la couleur terre, toile de jute naturelle, ou lause, voire gris foncé.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié, ou d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant (hauteur maximale dans ce cas : 1,80 m).
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * Dans le secteur inondable faisant l'objet d'une trame, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

◆ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

◆ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Les haies ainsi identifiées, devront, en cas de constructions ou de réalisation d'ouvrages nécessitant leur destruction partielle ou totale, être repoussées, reculées, donc replantées.

◆ Obligation de planter :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer,

grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CAMPING (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)

CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaires ou saisonnières à usage du loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les période de stationnement, consécutive ou non).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureau ou de service,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Article L 311-1 du code rural :

L'exploitation agricole s'entend des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...).

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

LOTISSEMENT Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en

jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

- * terrains de camping,
- * parcs résidentiels de loisirs,
- * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- * aménagement d'un golf,
- * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- * affouillements et exhaussements des sols.

Z.A.C.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).