

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
L'ABERGEMENT-CLEMENCIAT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION n°1**

**REGLEMENT 2019**

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

**Modification n°1 le**



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 3
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 7
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 16
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU</b>	page 26
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	page 36
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	page 46
<b>ANNEXES - DEFINITIONS</b>	page 55

# 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 rappelés ci-dessous demeurent applicables :

- ✓ Article R 111-2 : la protection de la salubrité et de la sécurité publique,
- ✓ Article R 111-4 : la protection des sites ou vestiges archéologiques,
- ✓ Article R 111-25 : la réalisation d'aires de stationnement,
- ✓ Article R 111-26 : la protection de l'environnement
- ✓ Article R 111-27 : la protection des lieux environnants.

• Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment ceux relatifs à :

- \* la nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale
- \* l'inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
- \* les conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir

• 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 et UB avec **les** secteurs UB **et** UBe

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 Ne et Np.

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

♦ Le plan local d'urbanisme délimite ou indique également :

- **Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme : ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.**
- Les secteurs de risques : 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.
- Les éléments boisés identifiés comme éléments patrimoniaux et paysagers par une trame superposée sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- **Les bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.**

#### **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 152-3 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 (**voir la délibération en vigueur**)  
**Comme prévu à l'article R 421-2 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.**
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application **de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme** 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 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 (**voir la délibération en vigueur**).
- **Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.**
- **Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 (desserte par les réseaux), 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).

## **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 :**

- ◆ 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, **ou** lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

◆ **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :**

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,



- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## **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**

Non réglementé

**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+1+combles**.
- ◆ 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 une construction existante plus haute.**
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Reste d'ordre public l'article **R111-27** créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

**Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins et aux vérandas.**

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 **existants**. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- \* Les toitures-terrasses sont interdites **excepté dans le cas de couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales**.

#### ◆ **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 **bâti**.
  - \* 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 **bâti**.
  - \* 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.
  - \* **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
    - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
    - les constructions édifiées en limite de parcelle.
- Il n'est pas imposé pour les vérandas et les abris de jardin.**

#### ◆ **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 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- ◆ Tout m<sup>2</sup> de **surface de plancher** 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.
- ◆ **La construction de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements implique l'obligation de réaliser des places de stationnement sécurisé pour les vélos.**

**\*Pour les autres constructions :**

**Chaque projet doit démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les usagers, la clientèle, les livraisons, etc ...).**

**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**

**Sans objet.**

## 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 **des secteurs UBe** et UB *ℓ* aux vocations spécifiques :

- **UBe : équipements publics**
- UB *ℓ* : sports et loisirs

Excepté les secteurs **UBe** et UB *ℓ*, 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 :**

- ◆ 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 UBe, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas des équipements publics**
- ◆ dans le secteur UB *ℓ*, 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, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement
- ◆ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
  - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ◆ Sont seulement admis dans le secteur UBe :
  - \* les nouvelles constructions, installations et nouveaux équipements pour des activités sportives, de loisirs, socio-éducatives, culturelles, et relatives au cimetière,
  - \* l'aménagement, la réfection, l'adaptation, l'extension des bâtiments existants
  - \* les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - \* les aménagements et installations pour manifestations publiques,
  - \* les espaces de stationnement
  - \* les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées compatibles avec la vocation de la zone
  - \* 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
  - \* les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics.
- ◆ 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

\***les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics.**

## **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 de 3 mètres à compter de l'alignement existant ou futur.**
- ◆ 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**

**Non réglementé.**

### **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**

Reste d'ordre public l'article **R111-27** créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 :**

- \* 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.

**Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins et aux vérandas.**

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 **existants**. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- \* Les toitures-terrasses sont interdites **excepté dans le cas de couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**
- \* **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
  - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
  - les constructions édifiées en limite de parcelle.

**Il n'est pas imposé pour les vérandas et les abris de jardin.**

#### ◆ **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 **bâti**.
- \* 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 **bâti**.
- \* 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 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- ♦ Tout m<sup>2</sup> de **surface de plancher** 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.
- ♦ **La construction de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements implique l'obligation de réaliser des places de stationnement sécurisé pour les vélos.**

##### **\* Pour les autres constructions :**

Chaque projet doit démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les usagers, la clientèle, les livraisons, etc ...).

#### **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**

**Sans objet.**

## **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.

**Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies parallèlement.**

❖ **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 :
  - \*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

### 1 - Conditions générales :

- ◆ 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, **ou** 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.
- ◆ 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
- ◆ **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :**
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone

- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## 2 - Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

### **Zone 1AU**

- ◆ 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.
  - ♣ L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - ♣ L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et conserver des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

### **Zone 2AU**

- ◆ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.
- ◆ Sont 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 de 3 mètres à compter de l'alignement existant ou futur.**

- ◆ 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**

**Non réglementé.**

## **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**

Reste d'ordre public l'article **R111-27** créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.



**Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins et aux vérandas.**

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 murs de clôture existants.
  - ♣ Les toitures-terrasses sont interdites **excepté dans le cas de couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**
  - ♣ **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
    - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
    - les constructions édifiées en limite de parcelle.
- Il n'est pas imposé pour les vérandas et les abris de jardin.

♦ **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 **bâti**.
  - ♣ 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 **bâti**.
  - ♣ 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 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- ♦ Tout m<sup>2</sup> de **surface de plancher** 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).

- La construction de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements implique l'obligation de réaliser des places de stationnement sécurisé pour les vélos.

♦ **Pour les autres constructions :**

Chaque projet doit démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les usagers, la clientèle, les livraisons, etc ...).

**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**

Sans objet

## **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, **excepté les campings à la ferme autorisés ci-dessous**
- ◆ 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 nécessaires 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 bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU**
- ◆ **L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :**
  - **Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant**
  - **Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>**
  - **Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>**

- ◆ **Les annexes sous conditions de respecter les conditions suivantes :**
  - **Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m**
  - **Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup> cumulés**
  - **Hauteur maximale des annexes : 3,50 m au faîtage**
- ◆ 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 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 et fermes-auberges **dans le bâti existant**, 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 m<sup>2</sup> de **surface de plancher maximum dans le bâti existant**
  - ◆ les fermes pédagogiques.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

**2 - Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

**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, **ou** dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

**4 - Sont admis pour le bâti diffus existant :**

- ◆ **L'aménagement des constructions d'habitation existantes dans le respect des aspects architecturaux et des 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 d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :**
  - **Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant**
  - **Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>**
  - **Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>**

- ♦ **Les annexes sous conditions de respecter les conditions suivantes :**
  - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
  - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup> cumulés
  - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m au faîtage
- ♦ **Le changement de destination des constructions désignées sur le plan de zonage (Règlement graphique).**

**5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :**

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## **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 :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD 7</b>	- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies</b>	- 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  $D=3$ ).

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**

**Non réglementé.**

#### **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**

Reste d'ordre public l'article **R111-27** créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.  
**Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins et aux vérandas.**

- ♣ 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 **excepté dans le cas de couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**
- ♣ **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
  - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
  - les constructions édifiées en limite de parcelle.

Il n'est pas imposé pour les vérandas, les abris de jardin et les bâtiments agricoles.

#### ❖ **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 **bâti**.
- 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 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Éléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article **L 151-23** 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**

**Sans objet**

## 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 :

- **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**

### **1 - Sont admis pour le bâti diffus existant :**

- ◆ **L'aménagement des constructions d'habitation existantes dans le respect des aspects architecturaux et des 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 d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :**
  - **Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant**
  - **Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>**
  - **Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>**



- ♦ **Les annexes sous conditions de respecter les conditions suivantes :**
  - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
  - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup> cumulés
  - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m au faîtage
- ♦ **Le changement de destination des constructions désignées sur le plan de zonage (Règlement graphique).**

## **2 - Sont admis 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.

**3 - Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

4 - Les exhaussements, écrêtements et affouillements 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, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

**5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :**

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## **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, 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.
- ♣ 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 :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD 7</b> <b>RD 64 c</b>	- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie - 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies</b>	- 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**

**Non réglementé.**

#### **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 faitage.
- ♣ 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**

Reste d'ordre public l'article **R111-27** créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- ♣ 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.

**Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins et aux vérandas.**

- ♣ 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 **excepté dans le cas de couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**

♣ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
- les constructions édifiées en limite de parcelle.

Il n'est pas imposé pour les vérandas et les abris de jardin.

#### ❖ **Éléments 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 **bâti**.

♣ 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 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### ♦ **Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article **L 151-23** 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 N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Sans objet**



## ANNEXES - Définitions

### **ACTIVITE AGRICOLE**

Article L 311-1 du code rural :

Sont réputées agricoles toutes les 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.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

### **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.

**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 périodes de stationnement, consécutive ou non).

**CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

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

**CLOTURE**

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 (CES)**

Rapport entre l'emprise au sol de la 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 113-1 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 113-1 du Code de l'Urbanisme.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

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.

### **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<sup>er</sup> 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**

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 édifîés 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 DE PLANCHER**

La définition de la surface de plancher est précisée par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Le décret modifie l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

## **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'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.