



DEPARTEMENT DE L'AIN

Commune de VIRIGNIN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



REGLEMENT ECRIT

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

Ambérieu-en-Bugey

Lyon

Saint-Étienne

Saint-Martin-le-Vinoux

Contenu

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	70
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX	104
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	109
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	120
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	121
TITRE VI : EMBLEMES RESERVES.....	133
TITRE VII : LEXIQUE	134

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de VIRIGNIN.

ARTICLE 2
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A
L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles du règlement national d'urbanisme à l'exception toutefois des articles R.111-2, R.111-4, R111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui continuent de s'appliquer.

Article R.111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux."

Article R.111-26 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-27 : "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."

ARTICLE 3
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

ARTICLE 4

ENTREES DE VILLE

Conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

(Entrées de ville) :

Les dispositions de l'article L.111-6 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes expressives et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

ARTICLE 5

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- a. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
- b. au règlement sanitaire départemental.
- c. aux dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies".

ARTICLE 6

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

2.1. Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones : UA, UB, UC, UCI, UX et UL.

2.2. Les zones à urbaniser dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AUb, 1AUc et 1AUx.

2.3. Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.


2.4. Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement. Il s'agit des secteurs Ns, NI, Nr, Nrl, Nrj.

ARTICLE 7

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

7.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres  délimitant les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.



Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

7.2. Les éléments du patrimoine bâti et/ou paysager d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :  pour les éléments bâtis et  pour les ensembles bâtis.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

Le règlement graphique identifie également un secteur paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il est repéré sur le zonage par le figuré suivant :



Il correspond aux jardins et vergers des maisons situées avenue du Bugey. Ces secteurs non bâtis sont à préserver.

7.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants : ★ et ● ● ●

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides identifiées dans l'inventaire départemental sont repérées au plan de zonage par le figuré suivant :

Dans ces secteurs, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

7.5. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur noire et répertoriés par un numéro de référence. Trame des emplacements réservés :

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire. Le tableau des emplacements réservés figurent également au sein du titre VII du présent règlement.

La réserve foncière portée au plan est soumise aux du Code de l'Urbanisme :

-toute construction y est interdite ;

-une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;

-le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

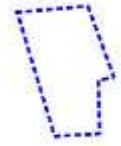
Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

7.6. Les périmètres d’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage fait figurer les secteurs concernés par des OAP et identifiés par le tramé suivant :



7.7. Les tracés de voie de circulation à conserver, à modifier ou à créer (L151-38)

Le règlement précise le principe de cheminements à créer ou à maintenir par le tramé suivant :



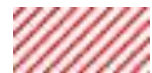
7.8. Les secteurs de mixité

Le plan de zonage fait apparaître des secteurs de mixité identifiés par le tramé suivant :



7.9. Le changement de destination en zone A ou N

Le plan de zonage fait apparaître par le tramé suivant les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la CDPENAF :



7.10. La protection des linéaires commerciaux

Le plan de zonage fait apparaître par le tramé suivant les linéaires commerciaux où le changement de destination est interdit selon les règles inscrites au sein du présent règlement : ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

ARTICLE 8 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l’article L.151-1 du Code de l’Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l’application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l’autorité compétente, lorsqu’elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 9 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

Articles L. 111-15 et L.111-23 : « La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d’urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d’urbanisme et sous réserve des dispositions de l’article L.111-11 la restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l’identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l’Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

ARTICLE 10

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération, un droit de préemption urbain (D.P.U.).

ARTICLE 11

PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

ARTICLE 12

AXES BRUYANTS

La commune de Virignin est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre défini par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999 :

Type d'infrastructure	N°	Catégorie d'infrastructure	½ largeur des secteurs affectés par le bruit
RD 1504 (déviation de Virignin)	1504	3	100 mètres

Ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour les constructions dans les secteurs affectés par le bruit. Les constructeurs sont informés et doivent prendre toutes les mesures utiles pour isoler leurs constructions. À titre de prévention, l'éloignement des zones constructibles est recommandé.

ARTICLE 13

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les éléments suivants :

- L'existence d'un Plan des Surfaces Submersibles dû aux inondations par une crue à débordement lent du Rhône à l'amont de Lyon (PSS) approuvé par décret interministériel du 16 août 1972 ;
- L'existence d'un Plan de Prévention des Risques « inondations du Rhône et du Furans » sur les communes de Brens, Peyrieu et « inondations du Rhône et du Furans et chute de rochers » sur la commune de Virignin, approuvé le 30 avril 2020.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la

pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE 14
EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 9 des règlements de chaque zone).
Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 15
TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone **UA** correspond au centre-bourg, comprenant le centre ancien. Elle a une fonction principale d'habitat. Elle comprend également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination. La typologie *bâtie* est traditionnelle et cohérente (bâtiments en continuité, implantation, aspects, ...).

INFORMATIONS

Le secteur est concerné par :

- un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité ;
- du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- un espace paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- un secteur de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme ;
- un emplacement réservé matérialisé au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

RISQUES :

La zone est concernée par le risque de chute de rochers au pied de la Montagne de Parves, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 30 avril 2020.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
- Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UA2 ;
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ;
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ;

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

Concernant le secteur paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : à l'exception des destinations et aménagements autorisés sous conditions à l'article 2 au sein d'un secteur paysager identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ;
- La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ;

- La réalisation d'équipements publics ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ;
- Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation.

Concernant le secteur paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : sont autorisés les cabanes de jardins ou abris de 20 m² maximum de surface de plancher, tonnelles, serres ou autres installations ayant une fonction de jardins d'agrément/vergers.

ARTICLE UA 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin de préserver la mixité fonctionnelle de la zone UA, est également interdite :

- la transformation en habitation ou garage, des rez-de-chaussée des activités de commerces de détail, artisanales et de bureaux situés en bordure des rues mentionnées par des linéaires sur le plan de zonage.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées soit :

- en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres ;
- à l'alignement si, pour des raisons de sécurité et/ou de trame urbanistique, le retrait de la voie est à proscrire.

Concernant la RD 1504 : les constructions seront implantées en respectant obligatoirement un retrait de 15 mètres à compter de l'alignement de la RD.

Règles particulières

- Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :
 - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ;
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) ;
- Sur limites séparatives.

Règles particulières

- L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

Règles particulières

- Des implantations différentes de celles fixées dans cet article peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la superficie totale du terrain.

Règles particulières

- Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

-9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;

-13,00 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder:
-9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
-12,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

ARTICLE UA 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les constructions implantées en bordure des RD 1504 et RD 31a devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes).

Règles générales

- Les couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

- Les toitures :

Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 50 et 70 %. Les toitures à une pente

ne peuvent être admises que pour des éléments très restreints de la construction.

En cas de toitures à pentes, la couverture devra être réalisée en tuiles écailles ou mécaniques ou d'aspect similaire, de teinte rouge vieilli ou vieilli masse, ou ardoisé sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elle devra garantir une bonne tenue au vieillissement.

Seuls les panneaux solaires encastrés sont autorisés.

Les appareils de climatisation posés en toiture visible du domaine public ne sont pas admis.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- les constructions annexes, inférieures à 20 m², existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- les constructions accolées au bâtiment principal ;
- les équipements d'intérêt collectif, dont la nature spécifique requiert un toit à un seul pan et / ou une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les débords de toiture doivent être au minimum de 0,50 mètre, sauf cas particulier d'impossibilité technique ou juridique. En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.

Les règles concernant les toitures, énoncées ci-après, s'appliquent uniquement aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP. Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 25 et 70 %. Les débords de toiture ne sont pas réglementés.

▪ Les façades :

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP.

Les imitations et les effets d'inachèvement sont exclus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les appareils de climatisation posés en façade visible du domaine public ne sont pas admis.

Les murs en pierres apparentes peuvent être conservés. S'ils doivent être enduits, les enduits sont écrasés ou grattés. Les murs revêtus d'enduits anciens doivent être réhabilités suivant les mêmes techniques.

Les appareillages d'angles, les linteaux et piédroits en pierre taillée doivent être conservés et laissés apparents.

Les pignons à redents doivent être conservés.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

▪ Les clôtures :

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- * Mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, s'ils sont intégrés dans une trame bâtie en ordre continu
- * Dispositif rigide à claire voie
- * Grillage
- * Haie vive végétale

Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 2,00 mètres, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.

En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

Les portails :

Les portails doivent être implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voirie, de manière à permettre le stationnement d'une automobile devant le portail sans gêner la circulation. En cas d'impossibilité technique, une place de stationnement devra être aménagée à côté du portail sur la même unité foncière, en limite des emprises publiques, de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne à la circulation.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

L'ensemble de ces règles peuvent être adaptées pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.

Règles particulières s'appliquant en cas d'évolution des constructions traditionnelles anciennes du village :

L'ensemble des éléments de patrimoine bâti identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

D'une manière générale, il est demandé que les travaux envisagés sur les constructions traditionnelles anciennes du village respectent les caractéristiques initiales de la construction, sur les items suivants :

- Les toitures

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériaux, dimensions des forêts à l'égout et en pignon, section, écartement des chevrons apparents, faîtage, arêtiers, égouts et rives, souche de cheminée.

- Constructions ayant conservé un mode de couverture traditionnel : tuiles creuses ou canal, petites tuiles plates, tuiles mécaniques à relief, ardoise...

A l'occasion des travaux de réfection de la toiture, cette disposition d'origine constructive devra être reconduite.

- A défaut de matériau « d'origine » existant

Si le retour aux dispositions d'origine n'est pas justifié (hors espace protégé type abords de Monument Historique, site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé, bâtiment non repéré à l'article L 151-19), la couverture sera admise en tuiles mécaniques type « néo-plate », ou type « moderne » adaptées aux faibles pentes de teinte brun nuancé.

- Souches de cheminées

L'aspect général sera à recopier sur les modèles anciens (section, ravalement, couronnement en petites briques).

- Forêts

Les forêts à chevrons apparents ou non seront exécutés ou restaurés à l'identique des exemples anciens en bon état de conservation.

- Éclairage des combles

-Les chiens-assis ou jacobines sont interdits

-Les lucarnes à 2 ou 3 pans de faibles dimension et recopiées exactement sur les modèles traditionnels du pays sont autorisées ;

-Les châssis de toiture peuvent être admis :

- axés sur les baies de la façade
- intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture

- Les façades

La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite, sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.

Pour respecter les dispositions d'origine des constructions afin d'en préserver le caractère patrimonial les murs seront intégralement enduits et non pas à pierres vues. Les façades des maisons étant traditionnellement protégées par des enduits, seules les pierres à face taillée resteront visibles.

Certains murs édifiés en moellons de pierre présentant une disposition particulièrement soignée et régulière, en lits sensiblement horizontaux, pourront rester apparents dans la mesure où le caractère « rustique » ou l'ancienneté de la façade le justifierait

Les enduits seront réalisés au mortier dans la tonalité des matériaux locaux (beige- brun soutenu). Les

teintes vives ou trop claires sont proscrites.

Les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique.

- Les ouvertures

Les percements anciens participant au caractère de la façade devront être conservés ou restaurés.

Les fenêtres à créer respecteront les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches, dans le même étage.

Les baies allongées horizontalement sont interdites. Si nécessaire, il sera possible de doubler une baie existante en la reproduisant à l'identique, et en la séparant de la première par un jambage ou un poteau de 20 à 30 cm de largeur.

- Les menuiseries extérieures (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage, volets)

Les menuiseries extérieures existantes de grandes qualités constructives seront conservées et restaurées.

Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des modèles traditionnels :

- possibilité de restauration et adaptation équilibrée aux principes d'efficacité énergétique
- possibilité de remplacement dans le respect des profils, sections et moulures anciennes compatibles avec l'architecture et l'époque de l'immeuble.

Les tons des menuiseries doivent être choisis dans des teintes de gris, gris bleu, gris vert, mastic, ocres, bordeaux. Les vernis et lasures sont à proscrire.

En façades visibles depuis les voies publiques, seront interdits : le bois apparent (non peint), les volets roulants, les persiennes repliables et tout dispositif susceptible de porter atteinte au caractère de l'immeuble.

Des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain peuvent être autorisés sur une restauration complète d'un bâtiment.

- Les serrureries, garde-corps et ferrure

Les modèles anciens encore en place devront être conservés ou reproduits. Les tubes sont proscrits.

Pour les créations, il s'agira de s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples : barreaudage vertical en fers pleins maintenu par deux ou trois lisses horizontales.

Les ferrures extérieures sont à peindre dans un ton neutre, et jamais en noir pur. Les ferrages des menuiseries doivent toujours être peints dans le ton de la menuiserie elle-même.

- Les éléments techniques

Les antennes paraboliques et autres éléments techniques (climatiseurs, pompe à chaleur) ne doivent pas être visibles depuis des espaces publics.

- Les clôtures - divers

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Elles doivent être constituées :

- soit d'un muret plein d'une hauteur maximum de 0,80 m doublé d'une haie vive d'essence locale,
- soit d'un grillage sur potelets métalliques, reposant éventuellement sur un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum, doublé d'une haie vive d'essence locale.

Des murs enduits et couverts de tuiles sont autorisés.

Le portail présentera un aspect sobre, en métal ou bois peint de teinte sombre, droit sans effet de décor, dans l'alignement de la clôture.

Les différentes constructions existantes sur la parcelle (bâtiments, clôtures, édicules divers, murs, murets, bassins ou éléments paysagers bâtis ou décoratifs éventuels) sont à conserver et restaurer selon des techniques et matériaux identiques ou compatibles avec leurs dispositions d'origine.

Les murs anciens (pisé, pierre existants seront conservés et restaurés selon des techniques et matériaux identiques ou compatibles avec leurs dispositions d'origine.

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail

Les devantures (applique menuisée) existantes de grandes qualités constructives seront conservées et restaurées. Les devantures nouvelles devront s'inspirer des modèles traditionnels.

La devanture et les enseignes devront se limiter à l'emprise commerciale.

La composition de la devanture sera cohérente avec celle de la façade de l'immeuble.

Aucun dispositif de placage ne doit masquer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade.

Le rideau métallique sera placé à l'intérieur, le caisson devant être masqué.

Les climatiseurs posés en façades extérieures visibles de l'espace public sont proscrits.

La teinte des châssis de vitrine sera traitée dans des tons neutres, non vifs.

Les stores-bannes seront implantés sous linteaux entre tableaux.

ARTICLE UA 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

15 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la RD 1504 devra être conservée.

Aménagement paysager des espaces libres :

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration,

topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Gestion de la végétation arborée existante: haies et boisements existants :

- il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires,
- les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux :

- les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuillus caduques ou marcescentes. Les haies sont obligatoirement vives,
- les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement :

- les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE UA 7
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile doit être :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Autres destinations :

- Pour les activités autorisées (bureaux, services, artisanat et commerce de détail), il sera prévu une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, il sera prévu 1 place par tranche de deux chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Modalités d'application

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions, qui ont pour effet la création de nouvelle unité de logement indépendant.
- Pour les aménagements ou extensions, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer.
- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Concernant la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, on se conformera à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, ayant trait à la limitation du nombre de places exigibles.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voiries :

Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public, excepté dans le village ancien.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Voirie en impasse :

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

- dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement en bout d'impasse par un cheminement piéton devra être proposé pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

ARTICLE UA 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone **UB** a une fonction principale d'habitat, de typologie bâtie mixte (habitat traditionnel, petit collectif, individuel groupé de moyenne densité). Elle comprend également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
- Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UB2 ;
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ;
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ;

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

ARTICLE UB 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ;
- La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ;
- La réalisation d'équipements publics ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ;
- Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation.

ARTICLE UB 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGERES**

ARTICLE UB 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres.

Concernant la RD 1504 : les constructions seront implantées en respectant obligatoirement un retrait de 15 mètres à compter de l'alignement de la RD.

Règles particulières

- Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :
 - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ;
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) ;

- Sur limites séparatives dans les cas suivants :

- Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ;
- Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site.

Règles particulières

• L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

Règles particulières

• Des implantations différentes de celles fixées dans cet article peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie totale du terrain.

Règles particulières

• Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- 13,00 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder:

- 9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- 12,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

ARTICLE UB 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m² doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Règles générales

▪ Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

▪ Les toitures

Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 50 et 70 %. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que pour des éléments très restreints de la construction, en appui du mur ou du bâtiment principal.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

En cas de toitures à pentes, la couverture devra être réalisée en tuiles écailles ou mécaniques ou d'aspect similaire, de teinte rouge vieilli ou vieilli masse, ou ardoisé sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elle devra garantir une bonne tenue au vieillissement.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les débords de toiture doivent être au minimum de 0,50 mètre, sauf cas particulier d'impossibilité technique ou juridique. En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

Les règles concernant les toitures, énoncées ci-après, s'appliquent uniquement aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP. Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 25 et 70 %. Les débords de toiture ne sont pas réglementés.

▪ Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP.

Les murs en pierres apparentes peuvent être conservés. S'ils doivent être enduits, les enduits sont écrasés ou grattés. Les murs revêtus d'enduits anciens doivent être réhabilités suivant les mêmes techniques.

Les imitations et les effets d'inachèvement sont exclus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les appareillages d'angles, les linteaux et piédroits en pierre taillée doivent être conservés et laissés apparents.

Les pignons à redents doivent être conservés.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

- Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- * Mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, s'ils sont intégrés dans une trame bâtie en ordre continu
- * Dispositif rigide à claire voie
- * Grillage
- * Haie vive végétale

Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 2,00 mètres, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.

En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

- Les portails

Les portails doivent être implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voirie, de manière à permettre le stationnement d'une automobile devant le portail sans gêner la circulation. En cas d'impossibilité technique, une place de stationnement devra être aménagée à côté du portail sur la même unité foncière, en limite des emprises publiques, de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne à la circulation.

Constructions implantées en bordure de la RD 31a :

Les constructions implantées en bordure de la RD 31a devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes).

L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.

Règles particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;

- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à assurer le bon fonctionnement.

ARTICLE UB 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

50% au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Aménagement paysager des espaces libres :

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Gestion de la végétation arborée existante: haies et boisements existants :

- il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.
- les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux :

- les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuillus caduques ou marcescentes. Les haies sont obligatoirement vives.
- les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement :

- les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE UB 7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile doit être :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Autres destinations :

- Pour les activités autorisées (bureaux, services, artisanat et commerce de détail), il sera prévu une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, il sera prévu 1 place par tranche de deux chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Modalités d'application

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions, qui ont pour effet la création de nouvelle unité de logement indépendant.
- Pour les aménagements ou extensions, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de

la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer.

- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Concernant la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, on se conformera à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, ayant trait à la limitation du nombre de places exigibles.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voiries :

Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Voirie en impasse :

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

- dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement en bout d'impasse par un cheminement piéton devra être proposé pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

ARTICLE UB 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins

équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone **UC** a une fonction principale d'habitat, de type individuel (groupé ou non). Elle comprend également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

On y distingue un sous-secteur **UCI**, correspondant au site d'hébergement spécifique de l'Adapei de l'Ain au hameau de Lassignieu.

INFORMATIONS

Le secteur est concerné par :

- du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- la présence de risques (*se reporter au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU*).

RISQUES :

La zone est concernée :

- en faible partie par le risque d'inondation en bordure du canal de dérivation du Rhône et sur le secteur du Lynx, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 30 avril 2020 ;
- en faible partie par le risque de chute de rochers au pied de la Montagne de Parves, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 30 avril 2020.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
- Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UC2 ;
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ;
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ;
- **Dans le sous-secteur UCI**, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées en article UC2.

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

ARTICLE UC 2
TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ;
- La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ;
- La réalisation d'équipements publics ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ;
- Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation.
- **Dans le sous-secteur UCI**, les constructions à destination d'habitation de type « hébergement »

ARTICLE UC 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres.

Concernant la RD 1504 : les constructions seront implantées en respectant obligatoirement un retrait de 15 mètres à compter de l'alignement de la RD.

Règles particulières

- Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :
 - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ;
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 3 mètres ;
- Sur limites séparatives dans les cas suivants :
 - Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ;
 - Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
 - Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site.

Règles particulières

- L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à

l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

Règles particulières

- Des implantations différentes de celles fixées dans cet article peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain.

Règles particulières

- Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 6,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;

- 9,00 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder:
-9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
-12,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

ARTICLE UC 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m² doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Règles générales

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

▪ Les toitures

Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 50 et 70 %. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que pour des éléments très restreints de la construction, en appui du mur ou du bâtiment principal.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

En cas de toitures à pentes, la couverture devra être réalisée en tuiles écailles ou mécaniques ou d'aspect similaire, de teinte rouge vieilli ou vieilli masse, ou ardoisé sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elle devra garantir une bonne tenue au vieillissement.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les débords de toiture doivent être au minimum de 0,50 mètre, sauf cas particulier d'impossibilité technique ou juridique. En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

Les règles concernant les toitures, énoncées ci-après, s'appliquent uniquement aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP. Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 25 et 70 %. Les débords de toiture ne sont pas réglementés.

▪ Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP.

Les murs en pierres apparentes peuvent être conservés. S'ils doivent être enduits, les enduits sont écrasés ou grattés. Les murs revêtus d'enduits anciens doivent être réhabilités suivant les mêmes techniques.

Les imitations et les effets d'inachèvement sont exclus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les appareillages d'angles, les linteaux et piédroits en pierre taillée doivent être conservés et laissés apparents.

Les pignons à redents doivent être conservés.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

Des dispositions différentes pourront être autorisées en bordure de la RD 1504 pour le nouveau bâti résidentiel si elles se justifient par une limitation des incidences sonores et une valorisation paysagère.

- Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- * Mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, s'ils sont intégrés dans une trame bâtie en ordre continu
- * Dispositif rigide à claire voie
- * Grillage
- * Haie vive végétale

Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 2,00 mètres, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.

En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

- Les portails

Les portails doivent être implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voirie, de manière à permettre le stationnement d'une automobile devant le portail sans gêner la circulation. En cas d'impossibilité technique, une place de stationnement devra être aménagée à côté du portail sur la même unité foncière, en limite des emprises publiques, de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne à la circulation.

- Constructions implantées en bordure de la RD 1504

Les constructions implantées en bordure de la RD 1504 devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes).

L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.

Règles particulières

L'ensemble des éléments de patrimoine bâti identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

ARTICLE UC 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la RD 1504 devra être conservée.

Aménagement paysager des espaces libres :

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Gestion de la végétation arborée existante: haies et boisements existants :

- il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.
- les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux :

- les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuillus

caduques ou marcescentes. Les haies sont obligatoirement vives.

- les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement :

- les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE UC 7
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile doit être :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Autres destinations :

- Pour les activités autorisées (bureaux, services, artisanat et commerce de détail), il sera prévu une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, il sera prévu 1 place par tranche de deux chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Modalités d'application

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions, qui ont pour effet la création de nouvelle unité de logement indépendant.

- Pour les aménagements ou extensions, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer.
- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Concernant la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, on se conformera à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, ayant trait à la limitation du nombre de places exigibles.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voiries :

Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Voirie en impasse :

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

- dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement en bout d'impasse par un cheminement piéton devra être proposé pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

ARTICLE UC 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être

établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Les zones **UX** sont destinées à recevoir des activités économiques (artisanales, commerciales et de services).

Elle correspond notamment au parc d'activités Actipôle.

Elle comprend un sous-secteur UXa correspondant à la zone d'activités de la Rivoire, au nord de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Concernant la zone UX :

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités incompatibles et sans rapport avec le caractère de la zone ;
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les dépôts non liés à l'exposition des activités nouvelles ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas des activités autorisées ;
- Les bâtiments à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UX2 ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les entrepôts.

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

Concernant la zone UXa :

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols, constructions et activités incompatibles et sans rapport avec le caractère de la zone ;
- Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
- Les activités artisanales, industrielles, les commerces, entrepôts commerciaux et activités de services sauf ceux autorisés en article UX2 ;
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les dépôts non liés à l'exposition des activités nouvelles ;

- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation excepté les logements de fonction liées et/ou nécessaires aux activités;

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

ARTICLE UX 2

TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Concernant la zone UX :

Les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve que, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants;

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, et les locaux liés au fonctionnement de ces activités, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...)
 - incluses dans le volume du bâtiment abritant l'activité, sans terrasse, ni balcon
 - la surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher du bâtiment, dans la limite de 80 m² maximum.

Les constructions d'annexes à ces habitations ne sont pas autorisées.

Les constructions à usage de commerces et les entrepôts commerciaux uniquement s'ils constituent une activité annexe directement liée à une activité autorisée sur la zone.

Concernant la zone UXa :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers sous réserve que, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants ;

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, et les locaux liés au fonctionnement de ces activités, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

-Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...)
- incluses dans le volume du bâtiment abritant l'activité, sans terrasse, ni balcon
- la surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher du bâtiment, dans la limite de 80 m² maximum.

Les constructions d'annexes à ces habitations ne sont pas autorisées.

- La réalisation d'équipements publics.

ARTICLE UX 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

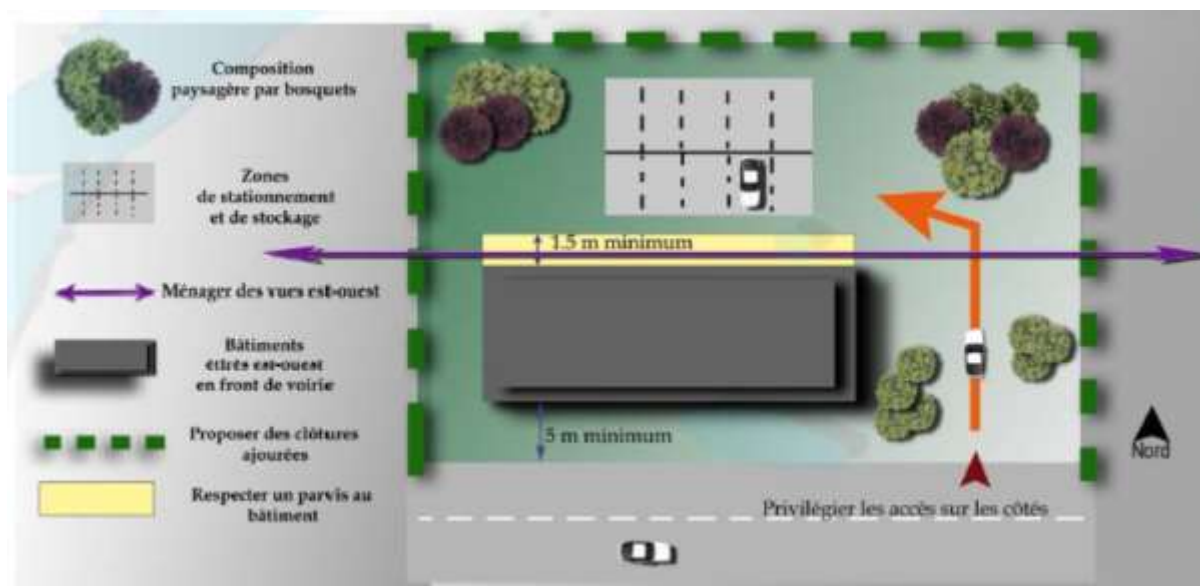
ARTICLE UX 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des RD 1504 et RD 31a ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Schéma de principe d'implantation des futures constructions



Règles particulières

- Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :
 - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du

bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 5 mètres ;

- Sur limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total ;
- Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- Lorsqu'une ou des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations de la construction antérieure.

Règles particulières

- Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.
- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées en cas de réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 13,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- obligation fonctionnelle ou réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- pour les bâtiments existants dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

ARTICLE UX 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m² doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Règles générales

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Concernant la zone UX :

Les teintes utilisées sur la zone doivent être en harmonie avec les deux teintes "référence", à savoir le blanc du béton du quai et le gris du garde-corps, mis en œuvre au port de plaisance.



Concernant la zone UXa :

Elles seront choisies à partir du nuancier disponible en Mairie.

- Les toitures

Concernant la zone UX :

Les toitures à plus de deux pans sont interdites, de même que les revêtements de toiture dédiés à l'habitat (aspect tuiles, ardoises ...), la toiture sera plate ou à faible pente (inférieure à 15%).

Elle sera intégrée au bâti ou cachée par un bandeau périphérique. Elle sera de préférence végétalisée afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments vus depuis le relief environnant.

Toute dérogation à cette règle de toiture devra être justifiée par un parti architectural contemporain de qualité et des contraintes fonctionnelles.

Concernant la zone UXa :

Tout type de toiture est autorisé.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. En cas de toitures à pentes, la couverture devra être réalisée en tuiles écailles ou mécaniques ou d'aspect similaire, de teinte rouge vieilli ou vieilli masse, ou ardoisé sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elle devra garantir une bonne tenue au vieillissement.

Règles communes à l'ensemble des zones UX et UXa :

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive :

- soit des procédés de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

- Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m².

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

- Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, qu'elles soient à l'alignement, en limite d'emprise de voie

privée, ou en limite séparative.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être à claire-voie et constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- * dispositif rigide à claire voie
- * grillage, grilles, clôtures bois...
- * haie vive végétale

Tout autre modèle de clôture (mur plein, muret et soubassement, ...) est interdit, à l'exception des murs pleins d'une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autre de l'accès principal du terrain.

Constructions implantées en bordure des RD 1504 et RD 31a :

Les constructions implantées en bordure des RD 1504 et RD 31a devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes).

L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.

Règles particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation.
- leur dimension et leur volume.
- leur teinte.
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.
- leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

ARTICLE UX 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

20 % minimum de l'unité foncière doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables). Cet espace doit participer à l'intégration paysagère de l'unité foncière et de la zone.

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Aménagement paysager des espaces libres :

Afin de répondre au parti paysager pris pour Actipole, les espaces libres seront traités de qualité avec notamment la présence d'espaces verts :

- le gazon ou la prairie fleurie est obligatoire en façade de lot. Les essences de gazon choisies seront d'origine les plus locales possibles et résistantes. La prairie fleurie ou champêtre peut être une alternative intéressante au gazon ;
- la plantation d'arbres et d'arbustes en bosquets devra être privilégiée, plus ou moins étoffés selon les vues et les effets recherchés, de même que les essences locales d'arbres de haute tige et d'arbustes ;
- un espace de 5 m. minimum devra être aménagé en espace vert entre le bâtiment et la voie publique ;
- un espace de 1,5 m. minimum sera traité qualitativement entre le bâtiment et les espaces de stationnement ;

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur leurs aires de stationnement des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Aires de stationnement :

- les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.) ;

ARTICLE UX 7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit, en fonction du type d'activité économique, être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage industriel ou tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Modalités d'application

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de

destination, aux réaménagements, aux extensions, qui ont pour effet la création de nouvelle unité d'activités économiques.

- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique.

2. Voiries :

Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie en impasse :

L'aménagement de voies en impasse peut être admis en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement en bout d'impasse par un cheminement piéton devra être proposé pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

ARTICLE UX 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

Un bassin de rétention destiné au recueil des polluants issus de l'activité économique doit être aménagé lorsque le contexte et les conditions le justifient.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique sera imposée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone **UL** est une zone concédée à la Compagnie Nationale du Rhône. Elle est dédiée aux activités sportives et de loisirs, à l'hébergement hôtelier et la restauration ainsi qu'à l'artisanat et commerce de détail.

RISQUES NATURELS :

La zone est concernée en faible partie par un risque d'inondation en bordure du canal de dérivation du Rhône.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat et commerce de détail sauf celles autorisées en article UL2 ;
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ;
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois, sauf ceux autorisés en article UL2 ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ;

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les parcs de stationnement, les affouillements et exhaussements de sols qu'elles nécessitent sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Dans la limite de 3 500 m² de surface de plancher, les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, et les locaux liés au fonctionnement de ces activités sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat et commerce de détail non polluantes et ne créant pas de nuisances ou de troubles du voisinage, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone.
- Les travaux, constructions, aménagements de terrain et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques, ainsi que des projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordés

par l'Etat au concessionnaire.

- Les abris mobiles utilisés pour l'habitation à condition de correspondre à des besoins de gardiennage du site.

ARTICLE UL 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGERES**

ARTICLE UL 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

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

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte l'une des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder R+1 niveau.

La hauteur maximale des annexes liées aux constructions d'habitation existante ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général lié aux infrastructures.

La hauteur maximale des nouvelles constructions destinées à la création d'hôtel-restaurant, de résidences hôtelières et de loisirs ne peut excéder:

-9,00 mètres soit R+2 à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;

-12,00 mètres soit R+1+C au faîtage de la construction.

ARTICLE UL 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m² doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Règles générales

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Les teintes utilisées sur la zone doivent être en harmonie avec les deux teintes "référence", à savoir le blanc du béton du quai et le gris du garde-corps, mis en œuvre au port de plaisance.



▪ Les toitures

Les toitures pourront être :

- Soit à pentes ;
- Soit plates (toiture terrasse)

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

En zone UL, conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive,

- soit des procédés de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

▪ Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

▪ Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- * Dispositif rigide à claire voie
- * Grillage
- * Haie vive végétale

Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 1,80 mètre, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.

En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.

Règles particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

ARTICLE UL 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

20 % minimum des espaces libres de toute construction destinée à la création d'hôtel-restaurant, de résidences hôtelières et de loisirs ainsi qu'à l'artisanat et au commerce de détail doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).

Ces espaces doivent participer à l'intégration paysagère de l'unité foncière et de la zone.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble composé de plusieurs constructions, un traitement paysager d'ensemble devra être intégré au projet.

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Aménagement paysager des espaces libres :

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur leurs aires de stationnement des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Gestion de la végétation arborée existante: haies et boisements existants :

- il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.
- les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux :

- les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuillus caduques ou marcescentes. Les haies sont obligatoirement vives.
- les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement :

- les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.) ;

ARTICLE UL 7
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération envisagée.

Modalités d'application

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions, qui ont pour effet la création de nouvelle unité d'activités économiques.
- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage au titre de l'article 682 du Code civil.

2. Voiries :

Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UL 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

CARACTERE DE LA ZONE AUB

Les zones **AUB** sont des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles ont une fonction principale d'habitat, de typologie bâtie mixte (habitat traditionnel, petit collectif, individuel groupé de moyenne densité). Elles comprennent également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

INFORMATIONS

Les secteurs sont concernés par :

- des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité ;
- un secteur de mixité sociale au sein duquel est attendue une part minimale de 50% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- deux emplacements réservés matérialisés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE AUB 1 YPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
- Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article AUB2 ;
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ;
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ;

ARTICLE AUB 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ;
- La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ;
- La réalisation d'équipements publics ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ;
- Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation.

ARTICLE AUB 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre du secteur de mixité sociale identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de logements créées devront comporter un minimum de 50 % de logements sociaux.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AUB 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres.

Règles particulières

- Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :
 - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ;
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) ;

- Sur limites séparatives dans les cas suivants :

- Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ;
- Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site.

Règles particulières

• L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie totale du terrain.

Règles particulières

• Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :
-9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;

-13,00 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder:
-9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
-12,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

ARTICLE AUB 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m² doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Règles générales

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

▪ Les toitures

Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 50 et 70 %. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que pour des éléments très restreints de la construction, en appui du mur ou du bâtiment principal.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

En cas de toitures à pentes, la couverture devra être réalisée en tuiles écailles ou mécaniques ou d'aspect similaire, de teinte rouge vieilli ou vieilli masse, ou ardoisé sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elle devra garantir une bonne tenue au vieillissement.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les débords de toiture doivent être au minimum de 0,50 mètre, sauf cas particulier d'impossibilité technique ou juridique. En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

Les règles concernant les toitures, énoncées ci-après, s'appliquent uniquement aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP. Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 25 et 70 %. Les débords de toiture ne sont pas réglementés.

▪ Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

Les imitations et les effets d'inachèvement sont exclus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

▪ Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- * mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, s'ils sont intégrés dans une trame bâtie en ordre continu
- * dispositif rigide à claire voie
- * grillage
- * haie vive végétale

Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 2,00 mètres, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.

En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

- Les portails

Les portails doivent être implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voirie, de manière à permettre le stationnement d'une automobile devant le portail sans gêner la circulation. En cas d'impossibilité technique, une place de stationnement devra être aménagée à côté du portail sur la même unité foncière, en limite des emprises publiques, de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne à la circulation.

L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.

Règles particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à assurer le bon fonctionnement.

ARTICLE AUB 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Aménagement paysager des espaces libres :

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la

composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux :

- les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuillus caduques ou marcescentes. Les haies sont obligatoirement vives.

- les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement :

- les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE AUB 7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile doit être :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Autres destinations :

- Pour les activités autorisées (bureaux, services, artisanat et commerce de détail), il sera prévu une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, il sera prévu 1 place par tranche de deux chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Modalités d'application

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions, qui ont pour effet la création de nouvelle unité de logement indépendant.
- Pour les aménagements ou extensions, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer.
- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Concernant la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, on se conformera à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, ayant trait à la limitation du nombre de places exigibles.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUB 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voiries :

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Voirie en impasse :

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

- dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement en bout d'impasse par un cheminement piéton devra être proposé pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

ARTICLE AUB 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public

de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

CARACTERE DE LA ZONE AUC

Les zones **AUC** sont des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles ont une fonction principale d'habitat, de type individuel (groupé ou non). Elles comprennent également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

INFORMATIONS

Les secteurs sont concernés par :

- des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité ;
- un principe de cheminement à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme ;
- un emplacement réservé matérialisés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUC 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
- Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article AUC2 ;
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
- Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ;
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ;

ARTICLE AUC 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ;
- La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ;
- La réalisation d'équipements publics ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ;
- Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation.

ARTICLE AUC 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGERES**

ARTICLE AUC 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres.

Concernant la RD 1504 : les constructions seront implantées en respectant obligatoirement un retrait de 15 mètres à compter de l'alignement de la RD.

Règles particulières

Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :

- extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 3 mètres ;

- Sur limites séparatives dans les cas suivants :

- Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ;
- Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site.

Règles particulières

• L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain.

Règles particulières

• Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :
-6,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;

-9,00 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder:
-9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
-12,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

ARTICLE AUC 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m² doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Règles générales

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

▪ Les toitures

Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 50 et 70 %. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que pour des éléments très restreints de la construction, en appui du mur ou du bâtiment principal.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

En cas de toitures à pentes, la couverture devra être réalisée en tuiles écailles ou mécaniques ou d'aspect similaire, de teinte rouge vieilli ou vieilli masse, ou ardoisé sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elle devra garantir une bonne tenue au vieillissement.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les débords de toiture doivent être au minimum de 0,50 mètre, sauf cas particulier d'impossibilité technique ou juridique. En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

Les règles concernant les toitures, énoncées ci-après, s'appliquent uniquement aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP. Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 25 et 70 %. Les débords de toiture ne sont pas réglementés.

▪ Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP.

Les murs en pierres apparentes peuvent être conservés. S'ils doivent être enduits, les enduits sont écrasés ou grattés. Les murs revêtus d'enduits anciens doivent être réhabilités suivant les mêmes techniques.

Les imitations et les effets d'inachèvement sont exclus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

Des dispositions différentes pourront être autorisées en bordure de la RD 1504 pour le nouveau bâti résidentiel si elles se justifient par une limitation des incidences sonores et une valorisation paysagère.

▪ Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- * mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, s'ils sont intégrés dans une trame bâtie en ordre continu
- * dispositif rigide à claire voie
- * grillage
- * haie vive végétale

Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 2,00 mètres, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.

En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

Les portails

Les portails doivent être implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voirie, de manière à permettre le stationnement d'une automobile devant le portail sans gêner la circulation. En cas d'impossibilité technique, une place de stationnement devra être aménagée à côté du portail sur la même unité foncière, en limite des emprises publiques, de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne à la circulation.

Constructions implantées en bordure de la RD 1504

Les constructions implantées en bordure de la RD 1504 devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes).

L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.

Règles particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

ARTICLE AUC 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la RD 1504 devra être conservée.

Aménagement paysager des espaces libres :

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux :

- les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuillus caduques ou marcescentes. Les haies sont obligatoirement vives.
- les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement :

- les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE AUC 7
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière

que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile doit être :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Autres destinations :

- Pour les activités autorisées (bureaux, services, artisanat et commerce de détail), il sera prévu une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, il sera prévu 1 place par tranche de deux chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Modalités d'application

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions, qui ont pour effet la création de nouvelle unité de logement indépendant.

- Pour les aménagements ou extensions, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer.

- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.

- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- Concernant la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, on se conformera à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, ayant trait à la limitation du nombre de places exigibles.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUC 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voiries :

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Voirie en impasse :

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

- dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement en bout d'impasse par un cheminement piéton devra être proposé pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

ARTICLE AUC 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins

équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

CARACTERE DE LA ZONE 2AUX

La zone **2AUX** représente des zones naturelles non ouvertes à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée à une nouvelle procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme.

Elle est destinée à recevoir des activités économiques (artisanales, commerciales et de services) à long terme.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

**ARTICLE 2AUX 1
TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 2
TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGERES**

**ARTICLE 2AUX 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 7
STATIONNEMENT**

Sans objet

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUX 8
DESSERTTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

ARTICLE 2AUX 9
DESSERTTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans objet

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources agricoles et naturelles.

INFORMATIONS

Le secteur est concerné par :

- des éléments paysagers à préserver identifiés au titre de l'article L151-23 ;
- du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés matérialisés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

RISQUES :

La zone est concernée :

- par le risque d'inondation en bordure du canal de dérivation du Rhône et sur le secteur du Lynx, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 30 avril 2020 ;
- par le risque de chute de rochers au pied de la Montagne de Parves, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 30 avril 2020.

RECOMMANDATIONS

Conformément à l'article L211-14, il est rappelé que le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares, l'exploitant ou, à défaut, l'occupant ou le propriétaire de la parcelle riveraine est tenu de mettre en place et de maintenir une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces.

Les cours d'eau sont définis pour le département de l'Ain comme étant les cours d'eau représentés en trait bleu plein et en trait bleu pointillé nommés sur les cartes les plus récemment édités au 1/25 000 par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) (**Arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)**).

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées, sauf celles prévues à l'article A2.

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises en zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, sous réserve du respect des réglementations en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental et régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ;
- Les extensions des bâtiments agricoles ;
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification soient nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles :
 - Les activités liées à la transformation et à la vente directe sur l'exploitation pourront être réalisées soit dans le volume de bâtiments agricoles existants, soit via la création d'un nouveau bâtiment.
 - Les activités d'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges ...) devront obligatoirement être réalisés dans le volume de bâtiments agricoles existants.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (telles que garages, abris de jardin...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, sont limitées à deux unités par exploitation, quel que soit son statut juridique. Elles ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci ou en cas d'impossibilité, à une distance maximale de 100 mètres de ce siège. L'appréciation de cette distance s'appréciera au cas par cas lors du dépôt du permis de construire ;
- L'extension des habitations existantes d'une surface de plancher avant extension d'au moins 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale après extension ne dépasse les 250m² ;
- Les constructions annexes hors piscines (garages, abris de jardins...) des habitations existantes sous réserves :
 - d'être directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - d'être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation ;

- de ne pas excéder 30m² de surface de plancher totale ;
 - de ne pas excéder 3,50 m. de hauteur à l'égout du toit et 4 m. au point le plus haut.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
 - **Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage**, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme et sous réserve des prescriptions suivantes :
 - Dans tous les bâtiments hormis ceux de type hangar industriel sont autorisées :
 - les habitations et leurs annexes, dans la limite d'une SDP maximum de 200 m² par bâtiment (extensions comprises), et sous réserve de ne pas nécessiter la construction de voiries et réseaux publics nouveaux, et de ne pas nécessiter d'aménagement sur les voiries et réseaux existants.
 - les équipements d'hébergement touristique de type gîte rural ou chambres d'hôtes dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
 - les activités agricoles, y compris les ICPE sous réserve du respect des réglementations en vigueur (RSD et Code de l'Environnement).
 - Dans les bâtiments de type hangar industriel sont autorisés:
 - les activités agricoles, y compris les ICPE, sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 mètres d'une zone U.

Sont en outre autorisés :

- La construction de piscines de superficie inférieure à 100 m².
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.
- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone, sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti et du moment qu'ils sont approvisionnés par de l'eau d'adduction.
- L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Le busage des fossés, uniquement s'il est destiné à permettre l'accès principal à une parcelle, et avec une longueur de 12 mètres maximum.

ARTICLE A 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGERES**

ARTICLE A 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s’implanter à l’alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 15 mètres à compter de l’alignement des RD 1504 et RD 31a.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin : la nouvelle construction doit être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- implantation des constructions dans des circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies...) : pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent pour l’implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et les extensions ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'implantation de cet article : leur implantation est libre.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les constructions à usage de dépendances peuvent être admises en limite séparative, si la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.

Les constructions et extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article.
- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- les piscines ne sont pas concernées par les règles d'implantation de cet article : leur implantation est libre.
- les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, qui doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement, de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes par la réglementation en vigueur.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder R+1 niveau.

La hauteur des annexes liées aux constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faitage. Cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs fonctionnels et sur justifications techniques qui sera appréciée au cas par cas lors du dépôt du permis de construire.

Les installations techniques telles que cheminées, ventilations, chaufferies, circulation verticale, silos peuvent dépasser les côtes sous réserves qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée ou d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble.
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ainsi que les perspectives monumentales.

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.

Règles générales

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

- Les toitures

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. En cas de toitures à pentes, la couverture devra être réalisée en tuiles écailles ou mécaniques ou d'aspect similaire, de teinte rouge vieilli ou vieilli masse, ou ardoisé sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elle devra garantir

une bonne tenue au vieillissement.

Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 50 et 70 %. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que pour des éléments très restreints de la construction, en appui du mur ou du bâtiment principal.

Les toitures terrasses doivent être aménagées, végétalisées et/ou contribuer au développement durable (énergie renouvelable, serres,...).

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

- Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage dans lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

- Les clôtures

Les murs pleins sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, si une clôture est présente, une haie végétale séparera la clôture de la limite de parcelle.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages verticaux comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 2,00 mètres, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.

En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

- Constructions implantées en bordure des RD 1504 et RD 31a

Les constructions implantées en bordure des RD 1504 et RD 31a devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes).

L'ensemble de ces règles peuvent être adaptées pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable et en cas de nécessité liée à l'activité agricole.

Règles particulières

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation.
- leur dimension et leur volume.
- leur teinte.
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

ARTICLE A 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une construction nouvelle en bordure de la RD 1504, une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la voie sera conservée.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.
- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de l'entretien ou de l'exploitation forestière, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.
- En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté.

Le caractère paysager des espaces repérés au plan de zonage (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au plan de zonage, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 qui garantissent leur préservation intégrale.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

Ensembles à protéger

- Espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques (L151-23) doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain et composée d'essences similaires et locales.

ARTICLE A 7 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage au titre de l'article 682 du Code civil.

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.

2. Voiries :

Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à conserver.

ARTICLE A 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue les secteurs suivants :

- **Nl** : secteur réservé à l'accueil d'activités sportives et de loisirs ;
- **Nr** : zones de la commune concédées à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) ;
- **Nrl** : secteur CNR dédié aux travaux d'infrastructures et et installations nouvelles liées à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général (projet de passerelle de la ViaRhôna) ;
- **Nrj** : secteur CNR dédié à l'accueil d'activités économiques (parc photovoltaïque) ;
- **Ns** : secteur correspondant au périmètre des ZNIEFF de type 1 répertoriées sur la commune.

INFORMATIONS

Le secteur est concerné par :

- des éléments paysagers à préserver identifiés au titre de l'article L151-23 ;
- du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

RISQUES :

La zone est concernée :

- par le risque d'inondation en bordure du canal de dérivation du Rhône et sur le secteur du Lynx, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 30 avril 2020 ;
- par le risque de chute de rochers au pied de la Montagne de Parves, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 30 avril 2020.

RECOMMANDATIONS

Conformément à l'article L211-14, il est rappelé que le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares, l'exploitant ou, à défaut, l'occupant ou le propriétaire de la parcelle riveraine est tenu de mettre en place et de maintenir une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces.

Les cours d'eau sont définis pour le département de l'Ain comme étant les cours d'eau représentés en trait bleu plein et en trait bleu pointillé nommés sur les cartes les plus récemment éditées au 1/25 000 par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) (**Arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)**).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées, sauf celles prévues à l'article A2.

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises en zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'exploitation forestière, à condition qu'elles soient créées dans le volume des bâtiments existants ;
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (telles que garages, abris de jardin...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation forestière.
Les constructions nouvelles à destination d'habitation, nécessaires à l'activité de l'exploitation forestière, sont limitées à une unité par exploitation, quel que soit son statut juridique. Elles ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci ou en cas d'impossibilité, à une distance maximale de 100 mètres de ce siège. L'appréciation de cette distance s'appréciera au cas par cas lors du dépôt du permis de construire ;
- L'extension des habitations existantes d'une surface de plancher avant extension d'au moins 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale après extension ne dépasse les 250m² ;
- Les constructions annexes hors piscines (garages, abris de jardins...) des habitations existantes sous réserves :
 - o d'être directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - o d'être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation ;
 - o de ne pas excéder 30m² de surface de plancher totale ;
 - o de ne pas excéder 3,50 m. de hauteur à l'égout du toit et 4 m. au point le plus haut.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;

Sont en outre autorisés :

- La construction de piscines de superficie inférieure à 100 m².
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la

réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation naturelle et/ou forestière de la zone, sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti et du moment qu'ils sont approvisionnés par de l'eau d'adduction.

- L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Le busage des fossés, uniquement s'il est destiné à permettre l'accès principal à une parcelle, et avec une longueur de 12 mètres maximum.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique du milieu naturel (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, observatoires à oiseaux...), à la gestion forestière et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques. Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.

- Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

- Le busage des fossés, uniquement s'il est destiné à permettre l'accès principal à une parcelle, et avec une longueur de 12 mètres maximum.

Dans le secteur NI sont également admis :

- Les équipements publics, les installations d'intérêt général, sportif et de loisirs

Dans le secteur Nr sont également admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR et en général toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services d'urbanisme par celle-ci ;

- Les équipements publics, les installations d'intérêt général, sportif et de loisirs dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation naturelle et/ou forestière de la zone.

Dans le sous-secteur Nrl sont également admis :

- Les travaux d'infrastructures et les installations nouvelles liées à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général ;
- Les défrichements et déboisements à la condition qu'ils soient liés à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général.

Dans le sous-secteur Nrj sont également admis :

- Les installations à vocation d'énergie renouvelable, dédiées à la production d'énergie de source solaire

Dans le secteur Ns sont également admis :

- Les travaux de restauration de la chartreuse de Pierre-Chatel, classée monument historique et du Fort les bancs, conduits sous la direction de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les installations et travaux divers et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ladite chartreuse de Pierre-Chatel, à condition que leur impact ne soit pas incompatible avec l'objet de la ZNIEFF de classe 1 protégeant le secteur.

ARTICLE N 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s’implanter à l’alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 15 mètres à compter de l’alignement des RD 1504 et RD 31a.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin : la nouvelle construction doit être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- implantation des constructions dans des circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies...) : pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent pour l’implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et les extensions ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'implantation de cet article : leur implantation est libre.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions et extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas

suivants:

- servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article.
- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- les piscines ne sont pas concernées par les règles d'implantation de cet article : leur implantation est libre.
- les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, qui doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement, de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes par la réglementation en vigueur.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les emprises au sol des constructions et des annexes sont définies telles que précisées aux articles N1 et N2.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder R+1 niveau.

La hauteur des annexes liées aux constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.

Dans le sous-secteur Nr1 :

La hauteur maximale des nouvelles constructions destinées à la création d'hôtel-restaurant, de résidences hôtelières et de loisirs ne peut excéder :

- 9,00 mètres soit R+2 à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- 12,00 mètres soit R+1+C au faîtage de la construction.

Dans le sous-secteur Nrj :

Les éléments techniques utilisés sur le toit ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble.
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

ARTICLE N 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ainsi que les perspectives monumentales.

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.

Règles générales

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

- Les toitures

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les tuiles sont imposées dans le cas de toiture à pentes. Leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.

Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 50 et 70 %. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que pour des éléments très restreints de la construction, en appui du mur ou du bâtiment principal.

Les toitures terrasses doivent être aménagées, végétalisées et/ou contribuer au développement durable (énergie renouvelable, serres,...).

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

- Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage dans lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

- Les clôtures

Les murs pleins sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, si une clôture est présente, une haie végétale séparera la clôture de la limite de parcelle.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit par :

- * des grilles ou grillages verticaux comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ;
- * des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, s'ils sont intégrés dans une trame bâtie en ordre continu.

Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 2,00 mètres, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.

Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.

En bordure des voies, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

- Constructions implantées en bordure des RD 1504 et RD 31a

Les constructions implantées en bordure des RD 1504 et RD 31a devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes).

L'ensemble de ces règles peuvent être adaptées pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable et en cas de nécessité liée à l'activité agricole.

Règles particulières

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises

pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation.
- leur dimension et leur volume.
- leur teinte.
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

ARTICLE N 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une construction nouvelle en bordure de la RD 1504, une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la voie sera conservée.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.

- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de l'entretien ou de l'exploitation forestière, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

- En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté.

Le caractère paysager des espaces repérés au plan de zonage (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au plan de zonage, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 qui garantissent leur préservation intégrale.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

Ensembles à protéger

- Espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques (L151-23) doivent

faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain et composée d'essences similaires et locales.

ARTICLE N 7
STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage au titre de l'article 682 du Code civil.

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.

2. Voiries :

Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :

- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;
- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

3. Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE VI : EMBLACEMENT RESERVES

Numéro	OBJET	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
ER1	Création d'une voie	Commune	3495
ER2	Cheminement piéton	Commune	459
ER3	Extension du cimetière	Commune	2033
ER4	Cheminement piéton	Commune	195
ER5	Cheminement piéton	Commune	4335
ER6	Aménagement entrée de ville	Commune	768

TITRE VII : LEXIQUE

Accès :

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Acrotère :

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement :

Les affouillements et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement :

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

Annexes :

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

Clôture :

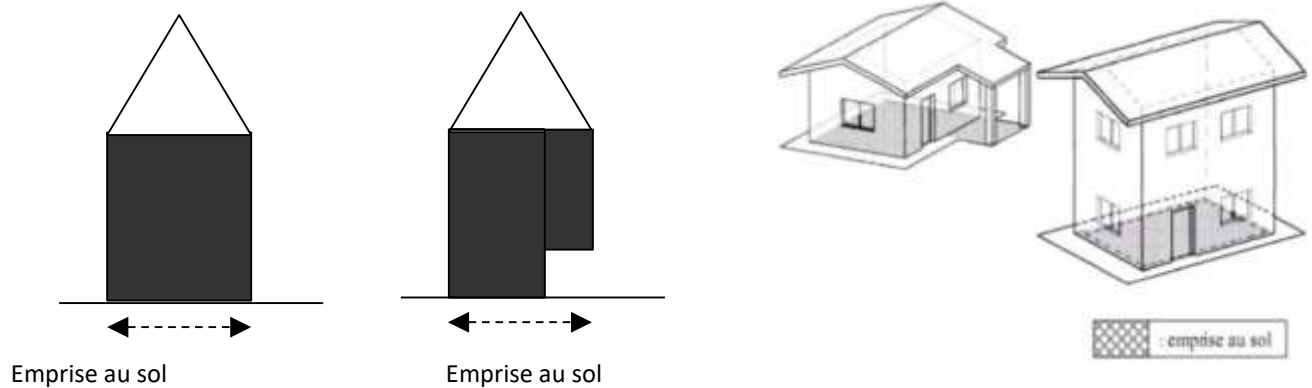
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Le **coefficient d'emprise au sol** exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



Desserte :

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Distance de recul :

Il s'agit de la distance séparant les constructions des limites séparatives, des emprises et voies publiques ou privées ou d'autres constructions.

La distance est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction ou de la limite considérée en vis-à-vis.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies, terrasses, balcons, oriels, débords de toiture, et éléments architecturaux.

Emplacement Réservé :

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Emprise :

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

Espaces boisés classés :

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant 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. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extension :

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

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Hauteur :

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Hauteur au faitage :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

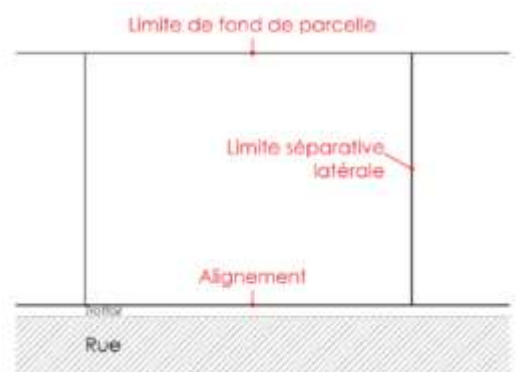
Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Elles regroupent :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du publique ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci



Mur de soutènement :

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Ouvrages publics :

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Terrain Naturel (TN) :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter

les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.