CHALAMONT

Modification n°2



Etang de Pagneux



Chapelle de Ronzuel



Vue sur Chalamont



Rue des Halles



Le lavoir

2 Règlement avant modification

Vu pour être annexé
à l'arrêté du 11/07/2022

Le Maire, M. Bruno CHARVIEUX

PLU approuvé le 6 Mars 2017
Modification n°2 prescrite le 11 Juillet 2022

MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE N°2

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U 16
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 17
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 19
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 33
SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 33
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 34
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 34
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 35
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 39
SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 39
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 40
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 40
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 41
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 46
SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 47
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 47
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 47
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 47
SECTION 2- CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 49
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 56
SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 56
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX 57
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 57
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 58
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 64
SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 64
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 65
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 65
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 65
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 67

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS....67
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....68
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A....68
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL....68
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL....71
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL....78
SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS....78
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES....79
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N....79
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL....79
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL....81
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL....87
SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS....87
TITRE VI : DELIBERATION DU CONSEIL GENERAL DE L'AIN du 12 Février 2007....88
TITRE VII : LEXIQUE....93

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) pour délivrer les autorisations d'urbanisme et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Tout n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme. Néanmoins, les règles du PLU devront être respectées même en l'absence de dépôt d'une demande d'autorisation DP, PC ou PA (exemple : obligation de prévoir du stationnement si création d'un logement).

Les règles écrites pour chaque zone du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme sur la base législative des articles L 151 et suivants du même code.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés et soumis à autorisation.

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension juridique dans le lexique (p.92).

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la commune de CHALAMONT.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

a) Les règles nationales d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-1, L111-2, L 111-6 et suivants, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R 111-4 uniquement dans les zones AU, R 111-14, R 111-15, R 111-20 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

    1) La salubrité et la sécurité publiques (Art R 111-2)
    2) La conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique (Art R111-4)
    3) Le respect de l'Environnement (Art R111-15)
    4) Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Art R111-21)
    5) Qualité des sites (R 111-27)

b) Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme. 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. Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les servitudes d'utilité publique.

La commune de Chalamont est impactée par plusieurs servitudes :

- **Servitude I3 : relative aux canalisations de transport de distribution de gaz**

Canalisation ETREZ-CANAL DE JONAGE : diamètre nominal DN 800 mm, pression maximale en service PMS : 80bar, déclaration d'utilité publique par Arrêté Ministériel du 9 février 1983.

Canalisation antenne de VILLARS LES DOMBES de diamètre nominal DN 80 mm, pression maximale en service PMS : 80 bar, déclaration d'utilité publique par arrêté ministériel en date du 29 juin 1998.

Canalisation	Servitude	ELS (m)	PEL (m)	IRE (m)	Catégorie de tube
ETREZ – CANAL de JONAGE (Code 6011)	10	295	390	480	A+B
Antenne de	4	5	10	20	B+C

VILLARS LES DOMBES (Code 60 B1)					

Selon l'arrêté du 4 aout 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie A :

Dans une bande centrée sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.
Il n'y a ni de logement, ni de local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation.
La canalisation n'est pas située dans le domaine public national, départemental, ferroviaire, fluvial ou concédé.

Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie B :

Dans une bande centrée sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes.

L'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006, doit être respecté ainsi que la circulaire du 7/01/2016 relative à l'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte les dangers des canalisations de transport.
Sont proscrits :

- Dans la zone des premiers effets létaux (voir tableau précédent), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (voir tableau précédent) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées. Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'interventions, dans une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur.

- **Servitude I5 : relative aux canalisations de transports de produits chimiques**

Canalisation de transport d'éthylène ETEL « Feyzin-Viriat-Tavaux » de diamètre nominal DN 200 (« 8 »), déclaration d'intérêt général par décret du 18 octobre 1965.

Tronçon concerné et diamètre de la canalisation DN en mm	ELS (zone de dangers très graves)	PEL (zone de dangers graves)	IRE (zone de dangers significatifs)	ELS PC (zone de dangers très graves)	PEL PC (zone de dangers graves)	IRE PC (zone de dangers significatifs)
				Après mise en place d'une protection complémentaire		
Feyzin-Viriat DN 800 (8")	340	390	670	45	55	110
Viriat-Tavaux DN 150 (6")	230	270	230	45	55	110

IRE : Distance correspondant aux effets irréversibles de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

PEL : Distance correspondant aux premiers effets létaux de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

ELS : Distance correspondant aux effets létaux significatifs de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

IRE PC : Distance correspondant aux effets irréversibles de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire.

PEL PC : Distance correspondant aux premiers effets létaux de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire.

ELS PC : Distance correspondant aux effets létaux significatifs de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire.

L'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006, doit être respecté ainsi que la circulaire du 7/01/2016 relative à l'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte les dangers des canalisations de transport.

Sont proscrits :

- Dans la zone des premiers effets létaux (voir tableau précédent), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
- Dans
  la zone des effets létaux significatifs (voir tableau précédent) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

- **Servitude AC1 : relative à la protection des sites et monuments historiques**

Trois monuments sont répertoriés sur le territoire communal : 3 maisons du XVème siècle, Rue des Halles, monuments inscrits le 22 février 1927.

c) Raccordement des constructions aux réseaux :

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 :

- Aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées 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,
- Au règlement sanitaire départemental,
- Au règlement du service public de l'eau,
- Aux dispositions de l'article L.421-6 et L.111-11 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible.

d) Le Code de l'Environnement :

Article L 110-1 :

« I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

1° Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;

2° Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;

3° Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;

4° Le principe selon lequel toute personne a le droit d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques ;

5° Le principe de participation en vertu duquel toute personne est informée des projets de décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui sont prises en considération par l'autorité compétente.

III. - L'objectif de développement durable, tel qu'indiqué au II est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

1° La lutte contre le changement climatique ;

2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;

3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;

4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;

5° La transition vers une économie circulaire.

IV. - L'Agenda 21 est un projet territorial de développement durable. »

Article L 110-2 :

« Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences. »

e) Le Code Rural :

Article L 111-3 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».

f) Les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant:

- Les zones d'intervention foncière.
- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
- Le sursis à statuer.
- Le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et agricoles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
    - La zone U et les sous-secteurs Ub, Uj, Up et Ubh
    - La zone UE et le sous-secteur UEd
    - La zone UX

- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
    - La zone AU
    - La zone AUX
    - La zone 2AU

- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
    - La zone A et le sous-secteur As

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
    - La zone N et le sous-secteur Ne

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

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, des programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale (L151-41).
  L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro tout comme sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.
- Les espaces boisés classés (EBC) à conserver ou à créer (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- La protection du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Le pourcentage est de 20%.

Les occupations et utilisations du sol doivent d'une part être compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 – TRAVAUX SUR UN BATIMENT EXISTANT

Sauf disposition contraire mentionnée aux articles concernés (implantation, aspect extérieur par exemple), les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- La démolition conformément à l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme, toute destruction partielle ou totale d'un élément doit être protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article R 421-26.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager identifiés sur les documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La restauration d'un bâtiment, sauf dispositions contraires des bâtiments d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – AUTORISATIONS ET DECLARATIONS PREALABLES

Les occupations ou utilisations du sol sont soumises à déclaration préalable ou à autorisation (permis de construire, permis d'aménager).

Les autorisations sont différentes en fonction de l'importance des travaux et de la localisation du projet (secteur protégé). Il convient de se reporter à la législation en vigueur pour connaitre la nature de l'autorisation ou de la déclaration à obtenir.

ARTICLE 7 – ACTIVITES BRUYANTES

L'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit.

Pour les zones ouvertes à l'habitat : tout projet concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit.

ARTICLE 8 – CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE

Les constructions à destination industrielle, artisanale doivent être conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement.

ARTICLE 9 – DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Sur tout le territoire de la commune, les dispositions de l'article 14 de la loi de 1941 concernant la découverte de vestiges archéologiques.

« Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,…) doit être signalée immédiatement à la direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal ».

Les fouilles sont encadrées par les articles L 531-1 et suivants du Code du Patrimoine.

ARTICLE 10 – IMPLANTATION DES ANTENNES RELAIS

L'implantation des antennes relais doit être éloignée de plus de 300 mètres des habitations et des établissements scolaires, crèches et établissements de soins.

ARTICLE 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU.

ARTICLE 12 – LES PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET A L'IMPERMEABILISATION

1.1 Cas général

Les dispositions énoncées ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures publiques ou privées nouvelles, à tous projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, déclaration de travaux,…) et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
L'urbanisation de toute zone devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires pour réguler les débits d'eaux pluviales.
Les mesures compensatoires, et en particulier les ouvrages de rétention créés dans le cadre d'un permis d'aménager ou opération de lotissement, opération d'ensemble, devront être

dimensionnés pour l'ensemble des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur chaque lot, y compris les voiries.
L'aménagement devra compter :
- Un système de collecte des eaux,
- Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
- Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales à privilégier par infiltration ou épandage sur la parcelle. Le rejet dans un fossé sera envisageable s'il est justifié. Exceptionnellement, dans des cas particuliers et sous couvert d'une convention avec la collectivité, le déversement dans le réseau public pourra être autorisé.
Les aménagements, dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 20m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, infiltration, puits,…).

Pour toute construction en zone U, Ub et AU, il est prescrit une rétention de 5m3 par logement sur le tènement avant rejet au réseau d'eau pluviale et de 8 m3 par activité en zone AUX.

1.2 Projet soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau (article L214 du Code de l'Environnement), la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le débit et la qualité des eaux pluviales.
Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

1.3 Cas non soumis à ces prescriptions

Les aménagements de terrain ne concernant pas le bâti existant et n'entraînant pas d'aggravation du ruissellement (maintien ou diminution de surfaces imperméabilisées) et de modifications notables des conditions d'écoulement et d'évacuation des eaux pluviales sont dispensés de mesures compensatoires.

1.4 Choix de la mesure compensatoire

Les mesures compensatoires ont pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales à l'aval des nouveaux aménagements. Il est donc demandé de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs comme :
- Des techniques alternatives à l'échelle de la construction (toitures terrasses, stockage,…) ou à l'échelle de la parcelle (noue, puits ou tranchée d'infiltration,…),
- Des techniques alternatives à l'échelle de la voirie (structure réservoir, enrobés drainants, fossés enherbés,…),
- Des bassins de rétention ou d'infiltration à l'échelle d'une opération d'ensemble.
Le recours à des solutions globales, permettant de gérer le ruissellement de plusieurs zones au niveau d'un aménagement unique, est à privilégier lorsque cela est possible. Ceci permet d'éviter la multiplication d'ouvrages et d'économiser le foncier disponible.
Les techniques alternatives constituent une véritable rupture avec les pratiques antérieures de collecte et évacuation au plus vite des eaux pluviales : elles visent à collecter les eaux pluviales

avant que le ruissellement ne soit concentré, pour ensuite favoriser leur infiltration lente (voir leur stockage/utilisation) sans préjudice pour le milieu récepteur.
Elles reposent sur trois principes fondamentaux :
- Diminuer la production d'eau de ruissellement, notamment en favorisant l'infiltration et le stockage temporaire ;
- Ralentir les écoulements résiduels par l'allongement du cheminement de l'eau ;
- Réduire la charge polluante des écoulements.

L'aménageur dispose pour cela d'un certain nombre de dispositifs. En voici quelques-uns :

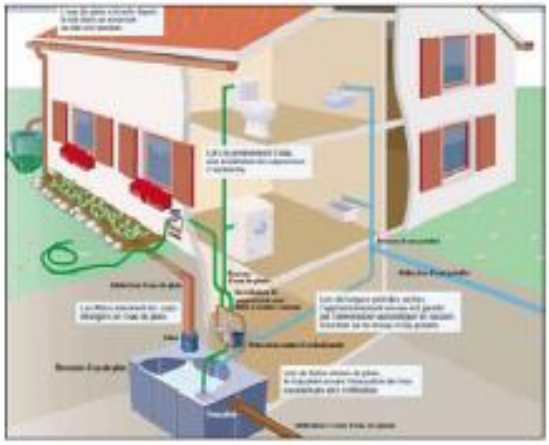
Chaussées à structure réservoir



Toitures végétalisées



Récupération des eaux pluviales à la parcelle



Puits et tranchées d'infiltration



Noues d'infiltration



Bassins ouverts (exemple de la Baigne aux Oiseaux)



ARTICLE 13 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET ECRITES DU REGLEMENT

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou en substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques. La présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensemble bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame de voirie, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

Les prescriptions concernant le plan de zonage sont les suivantes :

- **Les prescriptions émises par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

- **Les prescriptions émises par l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Pour le patrimoine architectural bâti (L151-19) :

Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien (châteaux, maisons, chapelle) la préservation de certains éléments de décoration de la façade (moulure, corniche, encadrement en pierre, garde-corps, éléments d'angle, débords de toitures, etc.) sera exigée. Toute modification d'une façade sur le patrimoine ancien fera l'objet d'une déclaration préalable.

Les surélévations et les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes sont interdites.

La réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture et la modification partielle des pentes de toitures sont interdites.

Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques, etc.) ne doivent pas être recouverts d'un enduit et seront sauvegardés.

Les éléments du petit patrimoine tels que les croix, les calvaires, le lavoir, etc. seront protégés. Leur modification ou leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Les prescriptions émises par l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme :**

Il s'agit ici de la protection des rez-de-chaussée, commerciaux, bureaux et artisanaux. Une trame spécifique représente cette protection sur le plan de zonage.

Le changement de destination des locaux à usage commercial ou de bureau en rez de chaussée en façade sur rue pour une vocation de logements ou d'une autre destination, est interdit pour une durée de 3 ans à partir de la cessation d'activités.

Les rues concernées sont (en lien avec la trame du plan de zonage) la Place du Marché, la rue de l'Eglise, la rue du Bugey, la rue St Honoré et la Grande Rue.

- **Les prescriptions émises par l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, ce pourcentage est fixé à 20%.

- **L'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme:**

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone. Cet article s'applique en zones urbaines et à urbaniser.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U a pour vocation principale l'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des activités de commerces, bureaux, d'hôtellerie, et des activités artisanales.

Elle concerne la partie dense du centre bourg actuel dans lequel les constructions sont édifiées en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone U comprend plusieurs sous-secteurs :

- Ub, destiné lui aussi à de l'habitat mais à un habitat plus lâche, de type pavillonnaire dans lequel les constructions sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et des limites séparatives. L'urbanisation qui s'y développe est aérée et est constituée de lots discontinus.

- Uj, zone urbaine de jardins à préserver
- Ubh, lié lui aussi à l'habitat mais dont la hauteur peut être différente.
- Up, lié au périmètre élargi des vestiges de l'enceinte médiévale

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

- Les zones U et Up sont concernées par un linéaire commercial et artisanal : Se référer à l'article 13 du Titre I des Dispositions Générales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 2 sont interdites.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
    - D'habitat,
    - De commerce,
    - D'activités artisanales sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entrainer de nuisances sonores ou olfactives.
    - D'hébergement hôtelier,
    - De bureaux,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations du sol autorisées

Les rez de chaussée des constructions implantées de part et d'autre des voies repérées au document graphique comme « linéaire commercial et artisanal » doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales, de bureau ou commerciales ou équipements publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent au rez de chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties

communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.

Dans le sous-secteur Ub, seules les constructions suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation,
- de bureaux, d'hébergement hôtelier
- des activités artisanales sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entrainer de nuisances sonores ou olfactives, sont autorisées
- Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêts collectifs

Dans le secteur Uj, seules les constructions suivantes sont autorisées :

- Les abris de jardin dans la limite de 30 m² d'emprise au sol
- Les garages liés à une habitation située à proximité dudit secteur dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Pour le patrimoine architectural bâti (L151-19) :

Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien (châteaux, maisons, chapelle) la préservation de certains éléments de décoration de la façade (moulure, corniche, encadrement en pierre, garde-corps, éléments d'angle, débords de toitures, etc.) sera exigée. Toute modification d'une façade sur le patrimoine ancien fera l'objet d'une déclaration préalable.

Les surélévations et les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes sont interdites.

La réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture et la modification partielle des pentes de toitures sont interdites.

Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques, etc.) ne doivent pas être recouverts d'un enduit et seront sauvegardés.

Les éléments du petit patrimoine tels que les croix, les calvaires, le lavoir, etc. seront protégés. Leur modification ou leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la voie la moins dangereuse.

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

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies destinées aux constructions, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées qu'elles soient publiques ou privées, s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

Les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets et devront prévoir une largeur suffisante pour garantir la sécurité et le confort des piétons et cycles.

Les voies nouvelles doivent présenter une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres de largeurs respectives, sauf pour les sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse, et de plus de 20 mètres de long, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les trottoirs doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être

raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Les installations à caractère artisanal doivent être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public par une conduite aux caractéristiques suffisantes d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique à se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter les dispositions techniques et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents et être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se référer à l'article 12 des dispositions générales.

Pour toute parcelle cadastrale, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier.

Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent sera rejeté vers le milieu naturel à débit régulé.

Dans le cas de l'existence d'un milieu hydraulique superficiel (ruisseau, fossé) et après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, le rejet devra être tamponné avant rejet. Le débit de fuite sera régulé à 2 l/s/ha. Toutefois ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone. Ce débit de fuite doit être calculé pour une pluie projet de période de retour 20 ans (habitat) et 30 ans (zone d'activité) et d'intensité une heure.

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle reste prioritaire. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.

Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions qu'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire. Le rejet en réseau unitaire doit constituer la dernière alternative et devra être traité de la même manière que le rejet en réseau pluvial.

4) Télécommunications et électricité :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions suffisantes applicables dans la commune en ce

qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des façades des constructions doit se faire :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, qu'elles soient publiques ou privées,
- Soit selon un retrait compatible avec le bon ordonnancement des constructions voisines et/ou
- pour des règles de sécurité.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique,
- Pour les constructions implantées le long de voies et emprises publiques à créer,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les débords de toitures, les saillies traditionnelles, les balcons ne sont pas comptés dans le calcul du retrait des distances mentionnées ci-dessus dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre.

L'implantation des façades des constructions bordant les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 10 m par rapport aux rives de ces derniers.

Dans les secteurs Ub et Ubh :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, qu'elles soient publiques ou privées,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique,
- Pour les constructions implantées le long de voies et emprises publiques à créer,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions doivent être implantées :

a. soit en limite séparative,

b. soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Il pourra être prescrit une implantation en ordre continu ou semi continu de manière à assurer une continuité avec le bâti existant.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs Ub et Ubh :
Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres.

Toutefois, des implantations en limites séparatives sont admises si la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres en limite séparative.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel jusqu'au faitage. Dans les zones U et Up, la hauteur est limitée à 12 mètres.

Dans le sous-secteur Ub, la hauteur est limitée à 7 mètres.

Dans le sous-secteur Ubh, la hauteur est limitée à 12 m.

Dans le secteur Uj, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect

Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures et alignements.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

b) Mouvement de sol, talus et implantation des bâtiments

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec les constructions ou les aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.

c) Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45% au-dessus de l'horizontale. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, sauf impossibilité technique dument justifiée. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement
- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile en terre cuite, ou allant du rouge vieilli au brun et être en harmonie avec le site.

Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture.

d) Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,6 mètre, aussi bien en limite du domaine public que sur les limites séparatives.

Dans le cas de construction de mur dans la continuité d'un mur existant, la hauteur peut être supérieure afin de respecter l'existant.

Les clôtures constituées d'un muret plein ne doivent pas excéder 0,50 mètre de hauteur, et devront être surmontées soit d'un grillage, soit d'un garde-corps ou d'un accompagnement végétal sans pouvoir dépasser 1,6 mètre de hauteur totale.

e) Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les parements, matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter les tons des enduits traditionnels locaux.

L'utilisation de couleurs vives y compris le blanc est interdite. Les teintes de beige pisé, ocre clair sont autorisées.

f) Aspects des façades

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les teintes de façade, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

g) Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les panneaux solaires sont interdits en façades et au sol.

Les paraboles, antennes, climatiseurs devront être le moins perceptibles depuis l'espace public.

Les antennes seront implantées sur le toit.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privatifs (cours, jardins, etc.). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

h) Locaux pour les déchets

Les contenants autorisés doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

i) Autres éléments techniques

D'une manière générale les édicules ou bâtiments techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou apparaitre comme le prolongement naturel de l'architecture.

j) Réfections des bâtiments anciens

Le volume général et l'architecture des bâtiments devront être respectés.

Dans le sous-secteur Up,

a) ***Restauration des bâtiments existants***

Les modifications du bâti existant devront s'effectuer dans le respect des caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures). Les maisons anciennes, en fonction de leur typologie (à pans de bois, pierres de taille, en moellons de pierres enduites, encadrements de baies et décors de faux chaînage), devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions d'origine, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels : enduit à la chaux, bois pour les menuiseries et les pans de bois, badigeon, etc.

1) Couvertures

Les dispositions d'origine seront respectées. La restauration d'une toiture notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics, s'attachera à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, dimension des forgets, section des chevrons apparents).

- *Les bâtiments ayant conservé jusqu'à présent leur mode de couverture traditionnelle en tuiles creuses (canal) verront leur réfection/remplacement reconduire cette disposition d'origine, pour préserver le caractère patrimonial local du bâtiment (tuiles creuses ou canal en terre cuite avec tuiles neuves à crochet en courant, et tuiles de réemploi ou d'aspect patiné et vieilli en couvert, de teinte rouge/brun nuancé).*
- *Pour les autres bâtiments, les couvertures seront en tuiles creuses (canal) ou romanes (à emboîtement, fortement galbées, 13 unités au m^2) en terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli.*
- *Les remaniements ultérieurs et erronés seront repris (débords, dimensions des chevrons, etc.).*
- *Les forgets à chevrons apparents ou non, seront maintenus dans leurs dimensions, exécutés ou restaurés à l'identique des exemples anciens en bon état de conservation (bois apparents traités incolore/mat en excluant toute teinture artificielle, ou corniche moulurée à peindre).*
- *Les souches de cheminées existantes et d'origine seront conservées et restaurées à l'identique (section, ravalement, couronnement en petites briques).*
- *L'éclairage des combles : les chiens-assis ou jacobines sont interdits. Par contre, les lucarnes à deux ou trois pans de faibles dimension et recopiées exactement sur les modèles traditionnels du pays sont autorisées, de même que les châssis disposés dans le pan du toit.*
- *Les châssis de toit sont réservés aux toitures très peu visibles depuis l'espace public.*

- *Les châssis de toit seront limités à une/deux unités par versant de toiture et implantés suivants les dispositions ci-après :*
    - *dans l'axe des baies de la façade*
    - *intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture*
    - *sans store ou volet roulant extérieurs*
    - *leur surface maximale sera de 55*78 cm*
    - *les raccords de zinguerie seront limités au maximum*
    - *en cas de plusieurs châssis, ceux-ci seront placés suivant une même horizontale.*

Cas particulier :

Les couvertures existantes actuellement en ardoises ainsi que les combles brisés « à la Mansart » doivent être restaurés en utilisant les mêmes matériaux (tuiles creuses, ardoise, ou petite tuile plate selon le cas).

2) Aspect des façades

- *Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle, prêts à l'emploi ou traditionnels (colorés par un sable local), finition talochée ou finement grattée régulière (sans dessins ni rayures apparents) affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies et des chaînes d'angles (sans bourrelet ni biseau recoupé).*
- *Pour les enduits existants en bon état : une peinture ou un enduit lisse, dans la gamme des tons grège pourra être exécuté. Toute teinte vive ou trop claire (blanc jaune pâle, rose...) est proscrite. - Les maçonneries de façade des maisons « urbaines » ou villageoises, toujours protégées par des enduits dès l'origine, sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière : seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent en principe rester visibles. 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.*
- *Ainsi, des 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 baies seront encadrées d'un bandeau régulier de 15 à 20 cm de largeur uniforme à peindre (y compris le retour en tableau) dans un ton assorti. L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est proscrite.*
- *Les bandeaux, corniches et mouluration éventuellement existants doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.*
- *Les décors apparents en façade seront conservés ou récréés à l'identique.*

3) Ouvertures

- *Les percements anciens participant au caractère de la façade seront conservés ou restaurés. - Des percements nouveaux dans les façades ne seront autorisés que s'ils respectent l'ordonnancement de la façade et les proportions des fenêtres existantes de l'étage considéré. - Les baies allongées horizontalement sont interdites. Si nécessaire, doubler une baie existante en la reproduisant à l'identique, séparée de la première par un*

jambage ou un poteau de 20 à 30 cm de largeur.

- *Les menuiseries anciennes de qualité seront respectées grâce à leur conservation et à leur restauration.*
- *Les menuiseries nouvelles reprendront exactement l'aspect extérieur des menuiseries anciennes remplacées (division et proportion des carreaux, profils chanfreinés, section des montants).*
- *Les menuiseries à un seul grand carreau par vantail, incompatibles avec les façades anciennes, sont proscrites.*
- *Les menuiseries seront à deux vantaux battants. Suivant les proportions de la baie, les fenêtres seront à six ou huit carreaux carrés (soit trois ou quatre par vantail) ou à quatre carreaux si la baie est de forme carrée (deux par vantail).*
- *Les petits bois seront collés à l'extérieur du double vitrage. La pose entre les deux vitrages est proscrite.*
- *Les menuiseries extérieures (portes d'accès au logement, porte de garage, fenêtres, volets) seront dans une teinte neutre à l'exception du blanc ou teinte claire approchante. Sont autorisés par exemple les gris, gris bleu, gris vert, ocres, mastic, bordeaux. Les vernis et lasures sont à proscrire.*
- *Conformément aux occultations traditionnelles locales, les fenêtres et/ou portes fenêtres seront dotées de volets battants à peindre dans un ton en harmonie avec les menuiseries extérieures. - Les volets ouvrant à la française seront copiés sur les modèles traditionnels (persiennes à lamelles ou volets pleins).*
- *Les volets pleins doivent éviter les barres et écharpes systématiques, en s'inspirant de modèles traditionnels correctement construits.*
- *Certaines baies dont les cadres de pierres sont moulurés (angles abattus par exemple) ne peuvent recevoir de volets extérieurs.*
- *Les portes anciennes existantes, qui contribuent à personnaliser et embellir les façades, seront conservées et restaurées.*
- *Lorsqu'une réfection est indispensable, les nouvelles portes s'inspireront des modèles locaux.*

4) Devantures des magasins

- *La conception générale des devantures commerciales doit respecter la structure des rez-de-chaussée des immeubles ainsi que le rythme des ouvertures préexistantes et du parcellaire ancien. En particulier, on évitera de recouvrir les piliers de maçonnerie par des matériaux de placage ou des vitres.*
- *Les devantures commerciales s'adapteront aux caractéristiques architecturales de l'immeuble formant la qualité du secteur protégé.*
- *Les devantures anciennes, menuisées en applique, disposition très valorisante, devront être reconduites et restaurées.*

5) Serrurerie

- *Les ferronneries et garde-corps seront à conserver ou remplacer à l'identique des modèles anciens.*

- *Les gardes-corps neufs s'inspireront des modèles traditionnels les plus simples et seront traités en serrurerie fine (fers pleins) de section carrée ou rectangulaire avec un dessin sobre sans ventre ni croisillon, à barreaudage vertical maintenu par deux ou trois lisses horizontales. Les tubes sont proscrits.*
- *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.*

6) Clôtures et accès

- *Les murs anciens existants seront conservés et restaurés selon des techniques et matériaux identiques ou compatibles avec leurs dispositions d'origine :*
    - *construits en pisé, les fissures seront reprises au mortier de chaux, les brèches pourront être reprises au mortier de chaux et/ou au moyen de briques en terre cuite (pas de ciment, ni béton) ; ils recevront un enduit au mortier de chaux strictement naturelle de teinte beige-ocré neutre dans une finition talochée fin ou grattée.*
    - *construits en pierre, les rejointoiements seront réalisés au mortier de chaux strictement naturelle de teinte beige-ocré neutre, dans une finition talochée fin ou grattée ; ils recevront un enduit au mortier de chaux strictement naturelle de teinte beige-ocré neutre, dans une finition talochée fin ou grattée.*
- *La protection de la tête de mur sera assurée par une couvertine en tuiles creuses (canal) de teinte terre cuite rouge naturel ou en pierres (non sciées) scellées au mortier de chaux strictement naturelle.*
- *Pour les clôtures neuves, les variantes acceptées en fonction du contexte sont :*
    - *murs en maçonnerie (hauteur voisine de 2 mètres suivant les caractéristiques du lieu, épaisseur non inférieure à 40 cm) enduit au mortier de chaux naturelle (finition dito façades) et recouvert d'un chaperon de tuiles scellées également à la chaux.*
    - *mur-bahut en maçonnerie (hauteur voisine de 1 mètre, épaisseur 40 cm) enduit dito, protégé par une couvertine en petites briques jointoyées à la chaux (dito) et surmonté d'une grille traditionnelle à simple barreaudage vertical de fer rond (ou demi-rond) éventuellement agrémentée de volutes au sommet (cf. modèles anciens).*
    - *haie vive taillée d'essence régionale (charmilles, troènes, hêtres, etc...) doublée d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent.*
- *Les portails sont recopiés sur les modèles anciens.*

b) ***Constructions neuves et surélévations***

1) Adaptation au terrain naturel

- *L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. - Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.*

- *Les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits. Les mouvements de terre cumulés seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce en respectant la topographie du terrain naturel.*
- *Les enrochements sont interdits. Disposition étrangère, ils sont inadaptés au paysage sur lequel ils ont un impact négatif fort.*
- *Les murets de soutènement seront enduits ou présenteront un parement de petites pierres locales à l'identique des murs de la région.*

2) Implantation et volume

- *Les constructions présenteront des volumes simples à base de plans rectangulaires implantés sur une trame orthogonale et couverts de toitures à deux pans de même pente, sans décrochement de faîtage pour la partie habitation.*
- *La pente des toitures devra être comprise entre 35 % et 45 %.*
- *Le faîtage de construction principale sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.*

3) Couvertures

- *Les couvertures seront en tuiles creuses (canal) ou romanes (à emboîtement, fortement galbées, 13 unités au m^2) en terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli.*
- *Les annexes adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.*
- *Les auvents seront portés par une charpente en bois et seront droits (pas de cintrages).*
- *Les toitures-terrasses ne sont tolérées que pour des éléments de très faible importance ou invisibles de la voie publique.*
- *Les châssis de toit seront limités à une/deux unités par versant de toiture et implantés suivants les dispositions ci-après :*
    - *dans l'axe des baies de la façade*
    - *intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture*
    - *sans store ou volet roulant extérieurs*
    - *leur surface maximale sera de 78*98 cm*
    - *les raccords de zinguerie seront limités au maximum*
    - *en cas de plusieurs châssis, ceux-ci seront placés suivant une même horizontale.*

4) Aspect des façades

- *Les constructions imitant un style architectural étranger au pays sont interdites.*
- *Les enduits seront réalisés au mortier dans la tonalité des pisés locaux, de tons beige-ocré neutres dans une finition talochée fin ou grattée (enduit projeté écrasé exclu).*
- *Les baies seront encadrées d'un bandeau régulier de 15 à 20 cm de largeur uniforme à peindre (y compris le retour en tableau) dans un ton assorti. L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est proscrite.*

5) Ouvertures

- *Les fenêtres auront une proportion verticale marquée (c'est à dire largeur = 2/3 de la hauteur, 90/135h par exemple).*
- *Les portes-fenêtres auront une largeur maximale de 1,50m.*
- *Les menuiseries extérieures (portes d'accès au logement, porte de garage, fenêtres, volets) seront dans une teinte neutre à l'exception du blanc ou teinte claire approchante. Sont autorisés par exemple les gris, gris bleu, gris vert, ocres, mastic, bordeaux. Les vernis et lasures sont à proscrire.*
- *Conformément aux occultations traditionnelles locales, les fenêtres et/ou portes-fenêtres seront dotées de volets battants à peindre dans un ton en harmonie avec les menuiseries extérieures. Les volets ouvrant à la française seront copiés sur les modèles traditionnels (persiennes à lamelles ou volets pleins).*
- *La porte d'entrée sera conforme aux dispositions traditionnelles, en bois à peindre, de facture sobre avec ou non une partie vitrée carrée ou rectangulaire à carreaux égaux (modèles en demi-lune proscrits).*
- *Les portes de garage auront un parement extérieur en bois à lames verticales ou seront de même teinte que les menuiseries.*

6) Clôtures et accès

- *Pour les clôtures, les variantes acceptées en fonction du contexte sont :*
  - *murs en maçonnerie (hauteur voisine de 2 mètres suivant les caractéristiques du lieu, épaisseur non inférieure à 40 cm) enduit au mortier de chaux naturelle (finition dito façades) et recouvert d'un chaperon de tuiles scellées également à la chaux.*
  - *mur-bahut en maçonnerie (hauteur voisine de 1 mètre, épaisseur 40 cm) enduit dito, protégé par une couvertine en petites briques jointoyées à la chaux (dito) et surmontée d'une grille traditionnelle à simple barreaudage vertical de fer rond (ou demi-rond) éventuellement agrémenté de volutes au sommet (cf. modèles anciens).*
  - *haie vive taillée d'essence régionale (charmilles, troènes, hêtres, etc...) doublée d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent.*
- *Les panneaux occultants sont proscrits.*
- *Les portails devront être de conception très sobre, en métal ou bois, sans faux-emprunt : simple voligeage ou barreaudage en bois, peint dans un ton sombre (gris, vert, brun...).*
- *Les portails seront fixés à de simples piliers carrés de même hauteur, dans l'alignement de la clôture.*

Toutefois dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration qualitative au site urbain, les services chargés de l'instruction des dossiers de P.C. pourront affranchir le projet de certaines des règles susdites pourvu que soient respectées la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de :
  - Place extérieure (hors circulation) : 2,5 *5m
  - Place dans un garage couvert : 2,6* 5,5m
- Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduit de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Tout m² commencé ou toute tranche commencée implique la réalisation d'une place entière.
- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :
  - l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations comprenant plus de deux logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9,…)

Cette obligation est réduite de 15% minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou munis d'un dispositif de recharge adapté.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat :

Les places de stationnement sont en fonction des besoins

Pour les constructions à usage commercial :

Pour les constructions destinées aux commerces, la surface affectée aux aires de stationnement devra correspondre au besoin du commerce. Cette surface ne devra pas excéder 75 % de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces

réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduit de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

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

Les places de stationnement sont en fonction des besoins.

Pour les équipements publics :

Le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié lors de la demande du permis de construire.

Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1er et du 2nd degré : 1 place de stationnement par classe

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 4 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à la délibération du Conseil Général du 12 Février 2007.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

En zone Ub et Ubh, les opérations de constructions individuelles de plus de 5 logements, les opérations d'ensemble et les constructions collectives doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement ni les cheminements doux dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement dont au moins 5% d'un seul tenant. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les zones Up et U.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus sur la surface des espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des

aménagements avec des espaces verts publics existants.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Espaces boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE U 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine qui a pour principale vocation l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Toute autre construction ayant une destination différente n'est pas autorisée.

La zone UE comprend un sous-secteur UEd, réservé aux constructions liées et nécessaires aux fonctionnements de la déchetterie.

La zone UEd est concernée par les bandes d'effets des canalisations de gaz. Les prescriptions émises par cette servitude doivent être respectées.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

Sont proscrits :

- Dans la zone des premiers effets létaux (voir tableau précédent), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (voir tableau précédent) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

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

Sont autorisées les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations d'équipements publics nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UEd, seules les constructions et installations liées aux activités de la déchetterie sont autorisées.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Pour le patrimoine architectural bâti (L151-19) :

Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien (châteaux, maisons, chapelle) la préservation de certains éléments de décoration de la façade (moulure, corniche, encadrement en pierre, garde-corps, éléments d'angle, débords de toitures, etc.) sera exigée. Toute modification d'une façade sur le patrimoine ancien fera l'objet d'une déclaration préalable.

Les surélévations et les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes sont interdites.

La réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture et la modification partielle des pentes de toitures sont interdites.

Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques, etc.) ne doivent pas être recouverts d'un enduit et seront sauvegardés.

Les éléments du petit patrimoine tels que les croix, les calvaires, le lavoir, etc. seront protégés. Leur modification ou leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs UE et UEd, les constructions devront prendre toutes les dispositions pour être en compatibilité avec les risques d'inondation par remontée de nappes.

Les implantations des constructions doivent être en conformité avec la circulaire du 7/01/2016 relative à l'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte les dangers des canalisations des transports.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre

notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées qu'elles soient publiques ou privées, s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

Les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets et devront prévoir une largeur suffisante pour garantir la sécurité et le confort des piétons et cycles.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se référer à l'article 12 des dispositions générales.

Pour toute parcelle cadastrale, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier.

Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent sera rejeté vers le milieu naturel à débit régulé.

Dans le cas de l'existence d'un milieu hydraulique superficiel (ruisseau, fossé) et après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, le rejet devra être tamponné avant rejet. Le débit de fuite sera régulé à 2 l/s/ha. Toutefois ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone. Ce débit de fuite doit être calculé pour une pluie projet de période de retour 20 ans (habitat) et 30 ans (zone d'activité) et d'intensité une heure.

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle reste prioritaire. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.

Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions qu'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire. Le rejet en réseau unitaire doit constituer la dernière alternative et devra être traité de la même manière que le rejet en réseau pluvial.

4) Télécommunications et électricité :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des façades des constructions doit se faire :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies

La réfection des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé est autorisée à condition sans qu'il y ait de gêne pour la circulation.

Une implantation différente peut être admise :

- pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bioclimatique ou écologique
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

L'implantation des façades des constructions bordant le Toison et les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 10 m par rapport aux rives de ces derniers.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel jusqu'au faitage. La hauteur est limitée à 12 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les équipements publics :

Le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié lors de la demande du permis de construire.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à la délibération du Conseil Général du 12 Février 2007.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus sur la surface des espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, notamment les arbres qui bordent le cours d'eau, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Espaces boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine qui a pour fonction principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et industrielles et d'équipements publics.

La zone est concernée par les bandes d'effets des canalisations de gaz. Les prescriptions émises par cette servitude doivent être respectées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2 sont interdites.

Sont proscrits :

- Dans la zone des premiers effets létaux (PEL, voir tableau précédent), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (voir tableau précédent) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
    - De bureaux,
    - De commerces dans la limite maximale de 1000 m² de surface de plancher
    - D'entrepôts
    - Artisanal
    - Industriel
    - D'équipements publics
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération de construction dans la zone
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les dépôts de véhicules à condition de ne pas constituer une installation classée pour la protection de l'environnement,
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les autres équipements de la zone

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités d'entrepôts, d'artisanats et industrielles, dans la limite de 50 m² par habitation et de 25 m² de garage.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient en lien avec un équipement public ou service public d'intérêt collectif et nécessaire à son fonctionnement.
- Les constructions à usage d'entrepôts, artisanal et industriel peuvent comporter une surface de vente de 200 m² à condition d'être complémentaire à leur activité d'origine.
- Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Les implantations des constructions doivent être en conformité avec la circulaire du 7/01/2016 relative à l'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte les dangers des canalisations des transports.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

Le long de la RD 90A et de la RD 22, les accès carrossables directs sont interdits.

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

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

Les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets et devront prévoir une largeur suffisante pour garantir la sécurité et le confort des piétons et cycles.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Les installations à caractère artisanal ou industriel doivent être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :
Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales si cela est possible.
En cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté, sur le tènement ou vers un exutoire désigné par l'autorité compétente devra être prévu
En cas de mauvaise perméabilité des sols, les eaux pluviales pourront rejoindre le réseau public des eaux pluviales avec un débit de fuite maximum autorisé de 5/l/s/ha.
L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Télécommunications et électricité :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des façades des constructions doit se faire avec un recul de 5 minimum mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, qu'elles soient publiques ou privées.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 22.

Les débords de toitures ne sont pas comptés dans le calcul du retrait des distances mentionnées ci-dessus.

L'implantation des façades des constructions bordant le Toison et les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 10 m par rapport aux rives de ces derniers.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

En limite des zones urbaines résidentielles, le recul doit être de 8 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en limite séparative, si la hauteur des constructions n'excède pas 5 mètres en limite séparative.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faitage. La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres, sauf contraintes techniques.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect

L'aspect d'ensemble des constructions, les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant, et le caractère général du site.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysager et la ligne principale de faitage doit être parallèle à la pente du terrain.

b) Mouvements de sol, talus et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

c) Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels le béton, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Et ne doivent pas comporter de motifs.

Les couleurs trop claires sont interdites, tout comme l'utilisation du blanc pur.

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

d) Toitures

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 45%. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. Les toitures à un pan sont autorisées à condition d'être accolées au bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être végétalisées.

e) Clôtures

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

Les clôtures en éléments pré fabriqués sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Lorsque la clôture est constituée de murets pleins, leur hauteur est fixée à 0,5 mètre.

Les clôtures seront de préférence constituées de grillages doublées ou non d'une haie vive.

Les clôtures de types canisse, claustra bois sont interdites.

f) Les aires de stockage et dépôt à l'air libre

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises sont autorisées si elles respectent les règles d'implantation et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les aires de stockage doivent être non visibles depuis les voies publiques. Elles sont donc principalement situées à l'arrière des bâtiments.

g) Autres éléments techniques

D'une manière générale les édicules ou bâtiments techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou apparaitre comme le prolongement naturel de l'architecture.

Les contenants autorisés pour les déchets doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

h) Panneaux solaires, paraboles et pompes à chaleur

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures.

Les paraboles et les pompes à chaleur doivent être le moins visible depuis l'espace public.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de :
  - Place extérieure (hors circulation) : 2,5 *5m
  - Place dans un garage couvert : 2,6* 5,5m
- Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Tout m² commencé ou toute tranche commencée implique la réalisation d'une place entière.
- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- en cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :
  - l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux et artisanales :

1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

Pour les constructions destinées aux commerces, la surface affectée aux aires de stationnement devra correspondre au besoin du commerce. Cette surface ne devra pas excéder 75 % de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces

réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduit de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Locaux de gardiennage :

1 place par local

Pour les équipements publics :

Le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié lors de la demande du permis de construire.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à la délibération du Conseil Général du 12 Février 2007.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus sur la surface des espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Un minimum de 10% de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Les stationnements verts pourront être comptés dans ce pourcentage.

Espaces boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU a comme fonction principale l'habitat. Sa vocation est d'accueillir dès à présent des habitations et des bureaux.

La zone AU répond au schéma d'organisation de l'OAP n°1 « La Montée », située en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont étudiées dans le cadre de projets d'ensemble compatibles avec l'OAP à condition que : 20% du programme de logements soient des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (L151-15 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'absence de nuisances sonores ou olfactives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

<u>Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :</u>

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

<u>Pour le patrimoine architectural bâti (L151-19) :</u>

Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien (châteaux, maisons, chapelle) la préservation de certains éléments de décoration de la façade (moulure, corniche, encadrement en pierre, garde-corps, éléments d'angle, débords de toitures, etc.) sera exigée. Toute modification d'une façade sur le patrimoine ancien fera l'objet d'une déclaration préalable.

Les surélévations et les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes sont interdites.

La réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture et la modification partielle des pentes de toitures sont interdites.

Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques, etc.) ne doivent pas être recouverts d'un enduit et seront sauvegardés.

Les éléments du petit patrimoine tels que les croix, les calvaires, le lavoir, etc. seront protégés. Leur modification ou leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 2- CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le long de la RD 90A et de la RD 22, les accès carrossables directs sont interdits.

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

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées qu'elles soient publiques ou privées, s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

Les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets et devront prévoir une largeur suffisante pour garantir la sécurité et le confort des piétons et cycles.

Les voies nouvelles doivent présenter une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres de largeurs respectives.

Les voies nouvelles se terminant en impasse, et de plus de 20 mètres de long, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les trottoirs doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public

d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se référer à l'article 12 des dispositions générales.

Pour toute parcelle cadastrale, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier.

Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent sera rejeté vers le milieu naturel à débit régulé.

Dans le cas de l'existence d'un milieu hydraulique superficiel (ruisseau, fossé) et après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, le rejet devra être tamponné avant rejet. Le débit de fuite sera régulé à 2 l/s/ha. Toutefois ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone. Ce débit de fuite doit être calculé pour une pluie projet de période de retour 20 ans (habitat) et 30 ans (zone d'activité) et d'intensité une heure.

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle reste prioritaire. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.

Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions qu'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire. Le rejet en réseau unitaire doit constituer la dernière alternative et devra être traité de la même manière que le rejet en réseau pluvial.

4) Télécommunications et électricité :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des façades des constructions doit se faire :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, qu'elles soient publiques ou privées,

- soit, selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines et pour des règles de sécurité,
- soit avec un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, qu'elles soient publiques ou privées.

L'implantation des façades des constructions bordant les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 10 m par rapport aux rives de ces derniers.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bioclimatique ou écologique
- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les débords de toitures ne sont pas comptés dans le calcul du retrait des distances mentionnées ci-dessus.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres sur la limite
- soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie.
- L'extension de constructions déjà existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêts collectifs à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel jusqu'au faitage.

La hauteur maximale est de 10 mètres.

Pour les constructions à édifier ou à surélever à l'alignement des voies et places publiques, la hauteur restera voisine à 1 mètre près en plus ou en moins de la hauteur moyenne des constructions contiguës.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions et installations aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect

Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures et alignements.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

b) Mouvement de sol, talus et implantation des bâtiments

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec les constructions ou les aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.

c) Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45%au-dessus de l'horizontale. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, sauf impossibilité technique dument justifiée. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement ou d'un attique
- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile en terre cuite, ou allant du rouge au brun en harmonie avec le site.

d) Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,6 mètre, aussi bien en limite du domaine public que sur les limites séparatives.

Les clôtures constituées d'un muret plein ne doivent pas excéder 0,50 mètre de hauteur, et devront être surmontées soit d'un grillage, soit d'un garde-corps ou d'un accompagnement végétal sans pouvoir dépasser 1,6 mètre de hauteur totale.

e) Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les parements, matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter les tons des enduits traditionnels locaux.

L'utilisation de couleurs vives y compris le blanc est interdite. Les teintes de beige pisé, ocre clair sont autorisées.

f) Aspects des façades

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les teintes de façade, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

g) Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les panneaux solaires sont interdits en façades et au sol.

Les paraboles, antennes, climatiseurs devront être le moins perceptibles depuis l'espace public.

Les antennes seront implantées sur le toit.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privatifs (cours, jardins, etc.). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

h) Locaux pour les déchets

Les contenants autorisés doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

i) Autres éléments techniques

D'une manière générale les édicules ou bâtiments techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou apparaitre comme le prolongement naturel de l'architecture.

j) Réfections des bâtiments anciens

Le volume général et l'architecture des bâtiments devront être respectés.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de :
  - Place extérieure (hors circulation) : 2,5 *5m
  - Place dans un garage couvert : 2,6* 5,5m
- Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduit de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Tout m² commencé ou toute tranche commencée implique la réalisation d'une place entière.
- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :
  - l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,…)

Cette obligation est réduite de 15% minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou munis d'un dispositif de recharge adapté.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics :

Le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié lors de la demande du permis de construire.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 4 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à la délibération du Conseil Général du 12 Février 2007.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations de constructions individuelles de plus de 4 logements, les opérations d'ensemble et les constructions collectives doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement ni les cheminements doux dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement dont au moins 5% d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus sur la surface des espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Espaces boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévu

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

La zone AUX a comme vocation principale l'accueil de constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux et de commerces non alimentaires et les installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est urbanisable immédiatement. La zone doit se conforter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située en pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUX 2 sont interdites.

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

- Les constructions à usage :
    - De bureaux,
    - De commerces dans la limite maximale de 1000 m² de surface de plancher
    - D'entrepôts
    - Artisanal
    - Industriel
    - D'équipements publics
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération de construction dans la zone
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les dépôts de véhicules à condition de ne pas constituer une installation classée pour la protection de l'environnement,
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les autres équipements de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités d'entrepôts, d'artisanats et industrielles, dans la limite de 50 m² par habitation et de 25 m² de garage.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient en lien avec un équipement public ou service public ou d'intérêt collectif nécessaire à son fonctionnement.

- Les constructions à usage d'entrepôts, artisanal et industriel peuvent comporter une surface de vente de 200 m² à condition d'être complémentaire à leur activité d'origine.
- Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêts collectifs

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par un seul accès charretier sur la RD22.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées qu'elles soient publiques ou privées, s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

Les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets et devront prévoir une largeur suffisante pour garantir la sécurité et le confort des piétons et cycles.

ARTICLE AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Les installations à caractère artisanal doivent être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public

d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se référer à l'article 12 des dispositions générales.

Pour toute parcelle cadastrale, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier.

Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent sera rejeté vers le milieu naturel à débit régulé.

Dans le cas de l'existence d'un milieu hydraulique superficiel (ruisseau, fossé) et après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, le rejet devra être tamponné avant rejet. Le débit de fuite sera régulé à 2 l/s/ha. Toutefois ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone. Ce débit de fuite doit être calculé pour une pluie projet de période de retour 20 ans (habitat) et 30 ans (zone d'activité) et d'intensité une heure.

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle reste prioritaire. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.

Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions qu'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire. Le rejet en réseau unitaire doit constituer la dernière alternative et devra être traité de la même manière que le rejet en réseau pluvial.

4) Télécommunications et électricité :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des façades des constructions doit se faire avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des façades des constructions bordant les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 10 m par rapport aux rives de ces derniers.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 22. (Voir OAP).

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.

Les débords de toitures ne sont pas comptés dans le calcul du retrait des distances mentionnées ci-dessus.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faitage. La hauteur maximale des constructions autorisée est de 10 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour :

- Les silos, dont la hauteur ne peut excéder 15 mètres.
- Pour les ouvrages techniques et autres superstructures, sans être supérieure à 15 mètres.

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect

L'aspect d'ensemble des constructions, les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant, et le caractère général du site.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysager et la ligne principale de faitage doit être parallèle à la pente du terrain.

2. Mouvements de sol, talus et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

3. Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels le béton, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Et ne doivent pas comporter de motifs.

Les couleurs claires sont interdites, tout comme l'utilisation du blanc pur.

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

4. Toitures

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 45%. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. Les toitures à un pan sont autorisées à condition d'être accolées au bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être végétalisées.

5. Clôtures

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

Les clôtures en éléments pré fabriqués sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Lorsque la clôture est constituée de murets pleins, leur hauteur est fixée à 0,5 mètre.

Les clôtures seront de préférence constituées de grillages doublées ou non d'une haie vive.

Les clôtures de types canisse, claustra bois sont interdites.

6. Signalétique, enseignes et publicité

Aucun élément d'enseigne ne peut être installée dans les diverses marges de reculement.

7. Les aires de stockage et dépôt à l'air libre

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises sont autorisées si elles respectent les règles d'implantation et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les aires de stockage doivent être non visibles depuis les voies publiques. Elles sont donc principalement situées à l'arrière des bâtiments.

8. Autres éléments techniques

D'une manière générale les édicules ou bâtiments techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou apparaitre comme le prolongement naturel de l'architecture.

Les contenants autorisés pour les déchets doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

9. Panneaux solaires, paraboles et pompes à chaleur

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures.

Les paraboles et les pompes à chaleur doivent être le moins visible depuis l'espace public.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de :
  - Place extérieure (hors circulation) : 2,5 *5m
  - Place dans un garage couvert : 2,6* 5,5m
- Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduit de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Tout m² commencé ou toute tranche commencée implique la réalisation d'une place entière.
- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- en cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation en lien avec une construction d'équipement public :
2 places de stationnement par logement, hors locaux de gardiennage.

Pour les constructions à usage de bureaux, industrielles, d'entrepôts et artisanales :

1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

Pour les constructions destinées aux commerces, la surface affectée aux aires de stationnement devra correspondre au besoin du commerce. Cette surface ne devra pas excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduit de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les équipements publics :

Le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié lors de la demande du permis de construire.

ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à la délibération du Conseil Général du 12 Février 2007.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus sur la surface des espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Un minimum de 10% de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Les stationnements verts pourront être comptés dans ce pourcentage.

Espaces boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à assurer à long terme le développement de la commune. La zone comprend des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune. Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

- Les constructions à usages d'habitation sont autorisées.
- Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, qu'elles soient publiques ou privées.

L'implantation des façades des constructions bordant les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 10 m par rapport aux rives de ces derniers.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres sur la limite.
- soit avec un recul de 3 mètres minimum.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La destination principale de la zone agricole dite A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est recouverte par la trame Natura 2000.

La zone A comprend un sous-secteur :

- As : Zone agricole stricte interdisant toute construction

La zone agricole est concernée par les bandes d'effets des canalisations de gaz. Les prescriptions émises par cette servitude doivent être respectées.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Le changement de destination est interdit.

Sont proscrits dans les bandes d'effets des canalisations de gaz :

- Dans la zone des premiers effets létaux (voir tableau précédent), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (voir tableau précédent) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

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

En zone A sont autorisées, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux sites Natura 2000 :

- les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole devra être justifiée dans la limite de deux logements par exploitation, existant compris, pour les exploitations sous forme sociétaire et d'un logement par exploitation, existant compris, pour les exploitations qui ne sont pas sous la forme sociétaire. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Le camping à la ferme complémentaire à l'activité d'une exploitation agricole existante, dans la limite de la réglementation en vigueur.
- L'aménagement des chambres d'hôtes, fermes-auberges et gites ruraux est possible mais à condition d'être dans des volumes existants et dans la mesure où ces aménagements sont complémentaires de l'activité agricole existante dans la limite de la réglementation en vigueur.
- Les ateliers de transformation, conditionnement et de vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'activité de production agricole, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci.
- Tout nouveau siège d'exploitation doit être éloigné d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et du paysage et ce dans la limite de 250 m² de SP et ce sous réserve d'une desserte correcte des réseaux.
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes :
    - Extension des bâtiments d'habitations :
        - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
        - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
        - Surface maximale de l'habitation après extension : 250 m²
    - Annexes des bâtiments d'habitations :
        - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment d'habitation : 30 mètres.
        - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 50 m²
- Les piscines liées aux habitations
- La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis régulièrement édifiés, suite à un sinistre
- Dans la zone A recouverte par la zone Natura 2000, les constructions, installations et équipements nouveaux évoqués plus haut devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.

- L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.
- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur As, aucune construction n'est autorisée, et ce, quel que soit son usage et sa destination.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Pour le patrimoine architectural bâti (L151-19) :

Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien (châteaux, maisons, chapelle) la préservation de certains éléments de décoration de la façade (moulure, corniche, encadrement en pierre, garde-corps, éléments d'angle, débords de toitures, etc.) sera exigée. Toute modification d'une façade sur le patrimoine ancien fera l'objet d'une déclaration préalable.

Les surélévations et les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes sont interdites.

La réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture et la modification partielle des pentes de toitures sont interdites.

Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques, etc.) ne doivent pas être recouverts d'un enduit et seront sauvegardés.

Les éléments du petit patrimoine tels que les croix, les calvaires, le lavoir, etc. seront protégés. Leur modification ou leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les implantations des constructions doivent être en conformité avec la circulaire du 7/01/2016 relative à l'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte les dangers des canalisations des transports.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la voie la moins dangereuse.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées qu'elles soient publiques ou privées, s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se référer à l'article 12 des dispositions générales.

Pour toute parcelle cadastrale, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier.

Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent sera rejeté vers le milieu naturel à débit régulé.

Dans le cas de l'existence d'un milieu hydraulique superficiel (ruisseau, fossé) et après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, le rejet devra être tamponné avant rejet. Le débit de fuite sera régulé à 2 l/s/ha. Toutefois ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone. Ce débit de fuite doit être calculé pour une pluie projet de période de retour 20 ans (habitat) et 30 ans (zone d'activité) et d'intensité une heure.

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle reste prioritaire. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.

Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions qu'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire. Le rejet en réseau unitaire doit constituer la dernière alternative et devra être traité de la même manière que le rejet en réseau pluvial.

4) Télécommunications et électricité :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des façades des constructions doit se faire comme suit pour les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

	Routes départementales (par rapport à l'axe)	Autres voies publiques (par rapport à l'axe)
Bâtiment d'exploitation agricole	25	10
Extension de constructions existantes	25	5
Habitations	10	5
Autres usages	10	5

Les aménagements et les extensions liées au siège d'exploitation existants édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies sont autorisés à une moindre distance, sous réserve de respecter les distances des constructions existantes.

Les débords de toitures ne sont pas comptés dans le calcul du retrait des distances mentionnées ci-dessus.

L'implantation des façades des constructions bordant le Toison et les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 10 m par rapport aux rives de ces derniers.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres pourront être édifiées en limites séparatives ou dans la continuité des constructions existantes.

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

Non réglementé.

Pour les annexes liées à une construction à usage d'habitation, la distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment d'habitation est de 30 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Pour les annexes liées à une construction à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale des annexes (piscines non comprises) est de 50 m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

La hauteur des silos ne doit pas excéder 15 mètres, et ce en tout point du bâti.

La hauteur maximale pour les annexes est fixée à 3,5 mètres, à l'égout du toit. L'extension a pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante.

Les installations techniques telles que cheminées, ventilations, chaufferies, circulation verticale, silos peuvent dépasser les cotes sous réserves qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions applicables aux habitations

a) Aspect

Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures et alignements.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

b) Mouvement de sol, talus et implantation des bâtiments

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec les constructions ou les aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.

c) Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45% au-dessus de l'horizontale. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, sauf impossibilité technique dument justifiée. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement ou d'un attique
- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

d) Les ouvertures dans les toitures

Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture.

e) Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile en terre cuite, ou allant du rouge au brun en harmonie avec le site.

f) Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,6 mètre, aussi bien en limite du domaine public que sur les limites séparatives.

Les clôtures constituées d'un muret plein ne doivent pas excéder 0,50 mètre de hauteur, et devront être surmontées soit d'un grillage, soit d'un garde-corps ou d'un accompagnement végétal sans pouvoir dépasser 1,6 mètre de hauteur totale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures liées à l'activité agricole.

g) Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les parements, matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter les tons des enduits traditionnels locaux.

L'utilisation de couleurs vives y compris le blanc est interdite. Les couleurs doivent aller du rouge au brun. Les teintes de beige pisé, ocre clair sont autorisées.

h) Aspects des façades

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les teintes de façade, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

i) Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les panneaux solaires sont interdits en façades et au sol.

j) Autres éléments techniques

D'une manière générale les édicules ou bâtiments techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou apparaitre comme le prolongement naturel de l'architecture.

k) Réfections des bâtiments anciens

Le volume général et l'architecture des bâtiments devront être respectés.

2. Dispositions applicables aux constructions agricoles

a) Rappel des prescriptions générales

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage et que leurs volumes tiennent compte de leur environnement. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

b) Mouvements de sols

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.

c) Toitures

La pente des toitures des bâtiments agricoles doit être de 20% minimum.

Les toitures terrasses végétalisées sont acceptées. Les toits à un seul pan sont autorisés à condition d'être adossé à un bâtiment principal.

Les édicules (cheminées, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toitures, ceux-ci devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.

d) Couvertures

Les couvertures en bac acier, fibrociment, translucides, en tuiles neuves de couleur naturelle dans les tons de rouge sont les seules autorisées.

e) Clôtures

Pour rappel, la clôture agricole n'est pas soumise à la déclaration conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,50 mètre.

f) Bardages

Les bardages en façade pourront être réalisés en agglo béton, en bardage bois ou en bardage métallique. Les couleurs lumineuses sont interdites.

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée et s'inscrire dans un projet architectural.

g) Tunnels, châssis et serres

Les structures de types tunnels, châssis et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre) sauf pour les serres de productions végétales et intégrer au mieux possible dans le paysage. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

h) Panneaux solaires, paraboles, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures.

Pour les équipements publics, construction d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics susceptibles de s'implanter en zone agricole, les toitures et plus généralement les dispositions sur l'aspect extérieur des ouvrages ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Généralités :

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à la délibération du Conseil Général du 12 Février 2007.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Espaces boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle et forestière dite « N » recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, des espaces forestiers et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique de leur caractère d'espace naturel.

Elle regroupe des secteurs compris dans la zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs, des zones humides.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

Ne : zone naturelle et forestière des étangs qui couvre un périmètre de protection des étangs fait au cas par cas.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

La zone naturelle est concernée par les bandes d'effets des canalisations de gaz. Les prescriptions émises par cette servitude doivent être respectées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Le changement de destination est interdit.

Sont proscrits :

- Dans la zone des premiers effets létaux (voir tableau précédent), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (voir tableau précédent) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice de l'activité agricole.
- Les travaux de restauration des milieux naturels pourront être permis afin ne de pas entraver la gestion des sites.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et du paysage et ce dans la limite de 250 m² de SP et ce sous réserve d'une desserte correcte des réseaux.
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes :
    - Extension des bâtiments d'habitations :
        - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
        - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
        - Surface maximale de l'habitation après extension : 250 m²
    - Annexes des bâtiments d'habitations :
        - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment d'habitation : 30 mètres.
        - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 50 m²
- Les constructions ou installation nécessaires à des équipements publics ou d'intérêts collectifs.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis régulièrement édifiés, suite à un sinistre
- Les piscines liées aux habitations.

Dans le <u>secteur Ne</u> :

- Les exhaussements et affouillements sur et à proximité immédiate des étangs à condition d'être liés à l'entretien, à la création d'ouvrage techniques strictement nécessaires à l'exploitation des étangs et être conformes aux usages locaux.
- Les miradors, observatoires et palissades sont autorisés à condition d'être liés à la valorisation des étangs dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et sans raccordement aux réseaux.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions émises devront être respectées.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Pour le patrimoine architectural bâti (L151-19) :

Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment ancien (châteaux, maisons, chapelle) la préservation de certains éléments de décoration de la façade (moulure, corniche, encadrement en pierre, garde-corps, éléments d'angle, débords de toitures, etc.) sera exigée. Toute modification d'une façade sur le patrimoine ancien fera l'objet d'une déclaration préalable.

Les surélévations et les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes sont interdites.

La réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture et la modification partielle des pentes de toitures sont interdites.

Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, galets, briques, etc.) ne doivent pas être recouverts d'un enduit et seront sauvegardés.

Les éléments du petit patrimoine tels que les croix, les calvaires, le lavoir, etc. seront protégés. Leur modification ou leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les implantations des constructions doivent être en conformité avec la circulaire du 7/01/2016 relative à l'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte les dangers des canalisations des transports.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées qu'elles soient publiques ou privées, s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se référer à l'article 12 des dispositions générales.

Pour toute parcelle cadastrale, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier.

Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent sera rejeté vers le milieu naturel à débit régulé.

Dans le cas de l'existence d'un milieu hydraulique superficiel (ruisseau, fossé) et après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, le rejet devra être tamponné avant rejet. Le débit de fuite sera régulé à 2 l/s/ha. Toutefois ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone. Ce débit de fuite doit être calculé pour une pluie projet de période de retour 20 ans (habitat) et 30 ans (zone d'activité) et d'intensité une heure.

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle reste prioritaire. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.

Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions qu'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire. Le rejet en réseau unitaire doit constituer la dernière alternative et devra être traité de la même manière que le rejet en réseau pluvial.

4) Télécommunications et électricité :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des façades des constructions doit se faire avec un recul de 5 minimum pour les voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les débords de toitures ne sont pas comptés dans le calcul du retrait des distances mentionnées ci-dessus.

L'implantation des façades des constructions bordant le Toison et les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 10 m par rapport aux rives de ces derniers.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres pourront être édifiées en limites séparatives ou dans la continuité des constructions existantes.

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

Non réglementé.

Pour les annexes liées à une construction à usage d'habitation, la distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment d'habitation est de 30 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Pour les annexes liées à une construction à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale des annexes (piscines non comprises) est de 50 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur maximale pour les annexes est fixée à 3,5 mètres, à l'égout du toit. L'extension a pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans la zone Ne une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations liées à la valorisation et protection des étangs.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect

Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures et alignements.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

b) Mouvement de sol, talus et implantation des bâtiments

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec les constructions ou les aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.

c) Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène d'au minimum 20% au-dessus de l'horizontale. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, sauf impossibilité technique dument justifiée. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont autorisées.

Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile en terre cuite, ou allant du rouge au brun en harmonie avec le site.

d) Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,6 mètre.

Les clôtures constituées d'un muret plein ne doivent pas excéder 0,50 mètre de hauteur, et devront être surmontées soit d'un grillage, soit d'un garde-corps ou d'un accompagnement végétal sans pouvoir dépasser 1,6 mètre de hauteur totale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures liées à l'activité agricole.

Dans la zone Ne les murs pleins sont proscrits.

e) Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les parements, matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter les tons des enduits traditionnels locaux.

L'utilisation de couleurs vives y compris le blanc est interdite. Les teintes de beige pisé, ocre clair sont autorisées.

f) Aspects des façades

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les teintes de façade, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

g) Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les panneaux solaires sont interdits en façades et au sol.

h) Autres éléments techniques

D'une manière générale les édicules ou bâtiments techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou apparaitre comme le prolongement naturel de l'architecture.

i) Réfections des bâtiments anciens

Le volume général et l'architecture des bâtiments devront être respectés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et plantations :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à la délibération du Conseil Général du 12 Février 2007.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus sur la surface des espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Pour le patrimoine naturel (L 151-23) :

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige, haie, repéré sur le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Espaces boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

TITRE VI : DELIBERATION DU CONSEIL GENERAL DE L'AIN du 12 Février 2007

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMISSION PERMANENTE

DU CONSEIL GENERAL

- REUNION DU 12 FEVRIER 2007

Pour copie conforme
par délégation du Président
Le Secrétaire Général
du Conseil Général,

Ph. BELAIR

DDE DE L'AIN
Arrivée
26 JUIL. 2007
Antenne Bresse Revermont

18 OBJET : Réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières.
(Direction générale des affaires techniques – cellule foncière)

La Commission permanente du Conseil général,

Le Président du Conseil Général certifie que la présente décision a été reçue le 15 FEV. 2007 à la Préfecture de l'Ain, en application de l'article 46 de la Loi 82.213 du 2 mars 1982 et qu'elle a été publiée ou notifiée.

Le Président du Conseil Général,
Pour le Président du Conseil Général
et par délégation
Le premier Vice-Président du Conseil Général

Philippe BELAIR

- Vu la loi du 10 août 1871 modifiée et complétée ;
- Vu la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 ;
- Vu les lois du 7 janvier et du 22 juillet 1983 ;
- Vu sa délibération du 18 décembre 2006 ;
- Vu le rapport du - 1 FEV. 2007 de monsieur le président du Conseil général de l'Ain ;

Après en avoir délibéré, conformément à la délégation de compétence consentie par le Conseil général ;

- DONNE un avis favorable sur les dispositions annexées de réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières intégrant les modifications suivantes dans le premier paragraphe du point n° 7 :

Sur l'ensemble des communes du département de l'Ain, les mesures d'interdiction ou de réglementation après coupe rase peuvent être appliquées à des parcelles boisées isolées ou rattachées à un massif forestier dont la superficie est inférieure à 1,5 ha pour les essences à feuilles persistantes (et non caduques) et 0,5 pour les essences à feuilles caduques (et non persistantes).

Présents :

~~Monsieur Charles de la VERRILLIERE~~
~~Monsieur Jean RERIN~~
Monsieur Claude FERRY
Monsieur Jean François PELLETIER
Monsieur Helmut SCHWENZER
Madame Jocelyne BOCH
~~Monsieur René AILLOUD~~
Monsieur Henri GUILLERMIN
Monsieur Jean BERNADAC

~~Monsieur Claude MARCEU~~
Monsieur Daniel JULIET
Monsieur Jean CHABRY

~~Monsieur Daniel BENASSY~~
Monsieur Maurice BERLIOZ
Monsieur Jacky BERNARD
Monsieur Jacques BERTHOU
~~Monsieur Jean-Pierre BILLOT~~
~~Monsieur Gilbert BOUCHON~~
Monsieur Christian CHANEL
Monsieur Yves CLAYETTE
Monsieur Olivier EYRAUD
~~Monsieur Georges FAVERJON~~
~~Monsieur Christophe FEILLENS~~
Monsieur Jean-Yves FLOCHON
Monsieur Serge FONDRAZ
Monsieur Bernard FONTENEAU
~~Madame Laurence JEANNERET-NGUYEN~~

Monsieur André LAMAISON
Monsieur Guy LARMANJAT
Monsieur Rachel MAZUIR
Monsieur Jacques NALLET
~~Monsieur Gérard PAOLI~~
Monsieur Michel PERRAUD
Monsieur Denis PERRON
Monsieur André PHILIPPON
Monsieur Jacques RABUT
Monsieur Michel RIVAT
Monsieur Jean-Paul RODET
Monsieur Patrick ROUSSET
Monsieur Alexandre TACHDJIAN
Monsieur Gilbert THOMAS
Monsieur Jean-Claude TRAVERS

Vote :

- Unanimité
- ~~Pour~~
- ~~Contre~~
- Abstention

Bourg en Bresse, le 12 février 2007

Le rapporteur,

Signé : Gilbert THOMAS

Le président du Conseil général
Pour le Président
Le Vice-Président délégué

Signé : Claude FERRY

DEPARTEMENT DE L'AIN

DDE de l'Ain
Arrivé le
26 JUIL. 2007
Antenne Bresse Revermont

REGLEMENTATION DES SEMIS, PLANTATIONS ET REPLANTATIONS D'ESSENCES FORESTIERES

1. La réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières peut être appliquée sur l'ensemble des communes du département de l'Ain.

2. Sont concernés par la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières quel que soit leur dispositif d'implantation sur le terrain, y compris les arbres isolés, les haies et les plantations d'alignement.

3. La réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières s'applique à toute espèce ligneuse d'essence forestière.

4. A compter de la date de la présente délibération, la réglementation des semis, plantations ou replantations pourra être appliquée sur l'ensemble des communes du département de l'Ain.

5. La réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières ne s'applique pas :

- aux parcs et jardins attenant une habitation,
- aux pépinières c'est-à-dire les terrains affectés à la production de plants destinés à être transplantés, mis en valeur par un pépiniériste déclaré comme tel au registre du commerce et des sociétés,
- aux arbres fruitiers,
- aux plantations entreprises pour l'amélioration des bois et le reboisement après une coupe, sauf dispositions prévues à l'article 7,
- à la production de sapins de Noël.

6. Les plantations ou replantations de sapins de Noël ne sont pas soumises aux interdictions et réglementations des semis, plantations et replantations d'essences forestières. Les producteurs qui souhaitent procéder à des semis, plantations ou replantations de sapins de Noël doivent adresser au président du Conseil général où seront situées ces plantations une déclaration annuelle de production. Le Conseil général vérifie que la déclaration a pour objet une production de sapins de Noël répondant aux conditions fixées ci-après :

- est considérée comme production de sapins de Noël la culture d'une ou plusieurs des essences forestières suivantes : épicéa commun, épicéa du colorado, épicéa de serbie, épicéa d'engelmann, sapin de nordmann, sapin noble, sapin de vancouver, sapin fraseri, sapin de balsam, sapin commun, pin sylvestre, pin maritime,
- la densité de plantation doit être comprise entre 6 000 et 10 000 plants/l'hectare.

- la hauteur maximale des sapins ne peut excéder trois mètres.
- la durée maximale d'occupation du sol ne peut excéder dix ans ; à ce terme les sapins doivent être coupés et les sols remis en état de culture.
- les distances de plantations par rapport aux fonds voisins sont fixées à 3 mètres.

7. Sur l'ensemble des communes du département de l'Ain, les mesures d'interdiction ou de réglementation après coupe rase peuvent être appliquées à des parcelles boisées isolées ou rattachées à un massif forestier dont la superficie est inférieure à 1,5 ha pour les essences à feuilles persistantes et 0,5 pour les essences à feuilles caduques.

Cependant, la reconstitution des semis, plantations et replantations d'essences forestières après coupe rase ne peut être interdite :

- Lorsque la conservation de ces semis, plantations et replantations d'essences forestières ou le maintien de la destination forestière des sols concernés est nécessaire pour un des motifs énumérés à l'article L 311.3 du code forestier (maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes, défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents, existence des sources et cours d'eau, protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable, défense nationale, salubrité publique, nécessité d'assurer le ravitaillement national en bois et produits dérivés(...), équilibre biologique d'une région ou au bien-être de la population, aménagement des périmètres d'actions forestières et des zones dégradées)

- Lorsque ces semis, plantations et replantations d'essences forestières sont classés à conserver ou à protéger en application du code de l'urbanisme.

Les interdictions de reconstitution de semis, plantations et replantations d'essences forestières doivent être compatibles avec les objectifs définis par les orientations régionales forestières.

Ces mesures ne s'appliquent que dans les communes possédant une réglementation des boisements ayant prévu explicitement la possibilité de réglementer après une coupe rase et défini préalablement les secteurs d'application de cette réglementation.

8. La réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières ne modifie en rien les obligations d'entretien attachées à l'entretien des fonds et pour lesquelles la responsabilité du propriétaire peut se trouver engagée.

9. A titre conservatoire et pendant un délai maximum de dix ans à compter de la date de la présente délibération, tous semis, plantations et replantations d'essences forestières seront soumis à déclaration préalable au président du Conseil général de l'Ain à l'exception des communes déjà soumises à la réglementation des semis et plantations d'essences forestières où seules sont applicables les dispositions prévues par l'arrêté ordonnant la réglementation des semis et plantations d'essences forestières.

10. Dans les communes où il est procédé à la révision de la réglementation des semis et plantations d'essences forestières, les dispositions édictées par la présente délibération ne prendront effet qu'à compter de la date d'approbation par le Conseil Général du programme annuel de réglementation des boisements.

2

11. Quiconque veut procéder à des semis, plantations et replantations d'essences forestières doit en faire la déclaration préalable au président du Conseil général de l'Ain par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant la désignation cadastrale des parcelles concernées, la nature sommaire des travaux projetés, les essences prévues en joignant tout document attestant que le demandeur a autorité pour intervenir sur ces parcelles.

Si le demandeur n'a pas reçu notification de l'opposition du président du Conseil général à l'expiration du délai de trois mois après réception de sa déclaration, il peut procéder aux semis, plantations ou replantations.

12. Le président du Conseil général peut s'opposer au semis, plantations et replantations d'essences forestières pour l'un des motifs suivants :

1° : le maintien à la disposition de l'agriculture de terres qui contribuent à un meilleur équilibre économique des exploitations ;

2° : les préjudices que les boisements envisagés porteraient, du fait notamment de l'ombre des arbres, de la décomposition de leur feuillage ou de l'influence de leurs racines, aux fonds agricoles voisins, aux espaces habités, aux espaces de loisirs, notamment sportifs, ainsi qu'aux voies affectées à l'usage du public ;

3° : les difficultés qui pourraient résulter de certains semis ou plantations pour la réalisation satisfaisante d'opérations d'aménagement foncier ;

4° : les atteintes que les boisements porteraient au caractère remarquable des paysages ;

5° : les atteintes aux milieux naturels et à la gestion équilibrée de l'eau telle que définie à l'article L.211-1 du code de l'environnement ;

6°: l'aggravation des risques naturels.

L'exécution de semis, plantations ou replantations d'essences forestières peut également être subordonnée à certaines conditions.

13. La distance minimale à laquelle sont soumises les semis, plantations et replantations d'essences forestières par rapport aux fonds voisins en nature de pré de fauche, de terre de labour est fixée à huit mètres selon les usages locaux établis par la Chambre d'Agriculture et approuvés par le Conseil Général le 16 février 1987.

Selon les usages locaux, les essences fruitières doivent être plantées à une distance au moins égale à la hauteur maximale qu'elles devront atteindre, sans que cette distance ait à dépasser huit mètres.

14. Les infractions aux dispositions de la présente délibération donneront lieu à l'application de sanctions prévues aux articles R 126-9 et R 126-10 du code rural.

TITRE VII : LEXIQUE

ACCES :

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche…

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Utilisation réelle et effective d'un sol. Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES NON BATIES:

Terrain n'ayant pas fait l'objet d'une construction, mais dont les surfaces demeurent affectées à un usage particulier. Ex : place de parking

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées et leurs dépendances, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

ALTIMETRIE:

Mesure de la hauteur de la pente d'un terrain à partir d'un niveau de référence, comme la voie publique ou le rez-de-chaussée d'une construction.

AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Aménagement ne signifie pas changement de destination. Il faut entendre ici le fait d'arranger un local visant à une meilleure adéquation entre local et sa destination.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. garage, bûcher, abri de jardin, remise...).

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

ATTIQUE :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il s'agir de la partie supérieure qui vient couronner une construction.

AUVENT :

Petite toiture en surplomb, en général d'un seul pan, établie en saillie d'un mur, souvent au-dessus d'une porte. S'il est composé d'une structure vitrée, il s'agit d'une marquise.

BATIMENT :

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, et ayant une fonction d'abri. Ainsi on ne peut appeler bâtiment un mur de clôture, pas plus qu'un pont, un barrage, un tunnel ou un égout.

BATIMENT AGRICOLE :

Ouvrage dont l'utilisation est affectée aux activités agricoles ou dont l'utilisation est nécessaire aux activités agricoles.

BATIMENT EXISTANT :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré. Une ruine ne peut entrer dans cette définition.

BBio :

Coefficient noté Bbio pour « Besoin bioclimatique » ou « Bilan Bioclimatique ». Ce coefficient traduit le besoin d'un bâtiment en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage

artificiel. Les attestations « RT 2012" doivent indiquer le Bbio attendu et obtenu d'une construction obéissant aux dispositions de la réglementation thermique 2012.

Le **Bbio** est le **Besoin Bioclimatique** de votre habitation. Pour répondre à la réglementation thermique RT2012 et ainsi obtenir l'attestation thermique RT2012, il faut que le Bbio de votre maison soit inférieur au Bbiomax défini dans la réglementation thermique **RT2012.**

Bbio max= Bbio maxmoyen X (M bgéo + M balt +M bsurf)

Le Bbio maxmoyen est la valeur moyenne du Bbio max définie par d'occupation du bâtiment ou de la partie de bâtiment et par catégorie CE1/CE2 : 60 pour les bâtiments non climatisés (notés CE1) et 80 pour les bâtiments climatisés (notés CE2).

Le M bgéo est le coefficient de modulation selon la localisation géographique. Pour le département de l'Ain, il s'agit de l'indice « H1c : 1,2 ».

Le M balt est le coefficient de modulation selon l'altitude.

	0 à 400 m	401 à 800 m	801 m et plus
M balt	0	0.2	0.4

Le M bsurf est le coefficient de modulation selon la surface moyenne des logements du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Pour les maisons individuelles :

- Si $\frac{SHON_{RT}}{N_L} \leq 120\ m^2$: $M_{bsurf} = \frac{30 - 0.25 \times SHON_{RT}/N_L}{Bbio_{maxmoyen}}$
- Si $120\ m^2 < \frac{SHON_{RT}}{N_L} \leq 140\ m^2$: $M_{bsurf} = 0$
- Si $140\ m^2 < \frac{SHON_{RT}}{N_L} \leq 200\ m^2$: $M_{bsurf} = \frac{70/3 - SHON_{RT}/6 \times N_L}{Bbio_{maxmoyen}}$
- Si $\frac{SHON_{RT}}{N_L} > 200\ m^2$: $M_{bsurf} = -\frac{10}{Bbio_{maxmoyen}}$

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, le coefficient M bsurf de modulation du Bbio max selon la surface moyenne est pris égal à 0.

Pour plus d'informations, il faut consulter l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

Zone à usage	Baies exposées aux zones de bruit	Zones climatiques													
		H1a	H1b	H1c < 400 m	H1c > 400 m	H2a	H2b	H2c < 400 m	H2c > 400 m	H2d < 400 m	H2d > 400 m et < 800 m	H2d > 800 m	H3 < 400 m	H3 > 400 m et < 800 m	H3 > 800 m
Habitation Enseignement	BR1 BR2 BR3	CE1								CE2 CE2	CE1		CE2 CE2	CE1	
Bureaux	BR1			CE2				CE2		CE2			CE2		
	BR2	CE2													
	BR3	CE2													
Autres concernées par RT 2012	BR1	CE2													
	BR2	CE2													
	BR3	CE2													



Une zone ou une partie de zone est de catégorie CE2 si tous les locaux autres qu'à occupation passagère qu'elle contient sont de catégorie CE2.

Elle est de catégorie CE1 dans les autres cas.

Un local à occupation passagère est un local qui par destination n'implique pas une durée de séjour pour un occupant supérieure à une demi-heure.

C'est le cas par exemple des circulations, des salles de bains et de douches, et des cabinets d'aisance.

En revanche, une cuisine ou un hall comportant un poste de travail ne sont pas considérés comme un local à occupation passagère.

Pour certains bâtiments, notamment ceux situés en zone de bruit des aéroports ou des voies rapides, il peut s'avérer nécessaire d'installer des systèmes actifs de refroidissement pour assurer un bon confort thermique d'été alors que les fenêtres sont fermées.

CE1 et CE2

La catégorie CE1 : ce sont les constructions qui peuvent être conçues sans être climatisées. La climatisation n'est pas interdite, mais ses consommations éventuelles de refroidissement devront alors être compensées par une diminution des consommations du bâtiment.

La catégorie CE2 : ce sont les constructions avec plus de contraintes (hôpitaux, bureaux en zone de bruit et en zone climatique très chaude, Immeubles de Grande Hauteur…) et nécessitant dans la plupart des cas d'être climatisées. Dans ce cas, la **RT 2012** prévoit que le local ne sera donc pas soumis aux exigences de confort d'été (Tic).

BORNAGE :

Opération qui a pour effet de délimiter légalement deux fonds voisins contigus.

CADASTRE :

Registre dans lequel sont indiqués la quantité, la valeur et la propriété des immeubles afin de définir l'assiette de l'impôt foncier.

CARAVANE :

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CAMPING :

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

CEP :

Le Cep pour « Coefficient d'Énergie Primaire » rend compte de la consommation conventionnelle en énergie primaire pour les cinq postes suivants :

- le chauffage,
- le refroidissement,
- la production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS),
- l'éclairage artificiel des locaux,
- les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

Les attestations « RT 2012" doivent indiquer le Cep attendu et obtenu d'une construction obéissant aux dispositions de la réglementation thermique 2012.

CERTIFICAT D'URBANISME :

Acte administratif relevant les règles d'urbanismes applicables au terrain au moment de sa délivrance (raccordement aux réseaux, taxes applicables, constructibilité du projet, limitations administratives au droit de propriété).

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Modification de l'utilisation des sols (exemple : hangar agricole qui devient habitation).

Les différentes catégories de destination : (en vigueur dans le PLU car soumis à l'ancien code de l'urbanisme pour sa partie réglementaire).

1. Habitation
2. Hébergement hôtelier
3. Bureaux
4. Commerces
5. Artisanat
6. Industrie
7. Exploitation agricole ou forestière
8. Entrepôt
9. Service public ou d'intérêt collectif

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTION :

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SURFACE DE PLANCHER au sens de l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

Partie de l'architecture qui concerne l'exécution. Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : abri, clôture, cloison, etc.

Une construction est un ouvrage d'un ensemble de matériaux. Une construction peut ne pas être considérée comme étant un bâtiment, par exemple une piscine découverte.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;

- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées… ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,…) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

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

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Construction disposant à la fois d'une existence physique et légale.

CONSTRUCTION NOUVELLE :

Construction indépendante de tous liens structurels et fonctionnels d'un autre ouvrage existant.

CONTIGUITE :

Etat de deux choses qui se touchent.

DECLARATION PREALABLE :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire au demandeur d'exécuter des travaux.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Outil de maitrise foncière de la commune, il est institué en

zone urbaine et à urbaniser pour la mise en œuvre de leur politique d'équipement public et de protection des espaces naturels et des sites. Le droit de préemption permet à l'administration de se substituer à l'acquéreur d'un bien lorsque le propriétaire ce bien procède à son aliénation.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes , ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

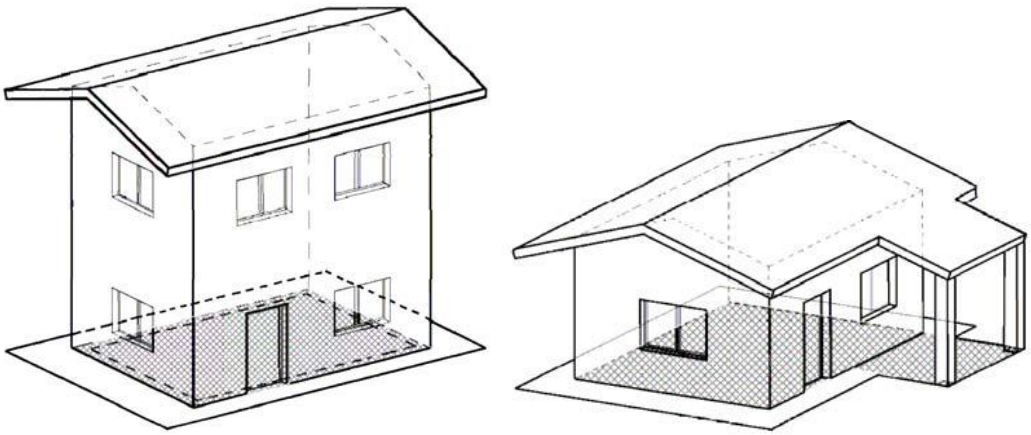
L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EGOUT DU TOIT : Limite inférieure d'un pan de toiture.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, comme indiqué dans le croquis ci-joint. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.



ENTREPRISE :

Unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché.

ETABLISSEMENT :

Unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement est une unité de production qui constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

ESPACE BOISE CLASSE : Art. L113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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.

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

1 -Conformément à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

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

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

3 - La notion de superficie minimale d'assujettissement (SMA) est utilisée pour distinguer le statut du chef d'exploitation :
-l'agriculteur à titre principal est celui qui exerce une activité sur une exploitation au moins égale à une SMA. Il doit consacrer à cette activité plus de 50% de son temps de travail et dégager au moins 50% de ses revenus.
-l'agriculteur à titre secondaire exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la SMA, mais y consacre moins de 50% de son temps de travail et/ou dégage moins de 50% de ses revenus.

EXTENSION :

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

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. (Sommet des pans d'une toiture).

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION:

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR :

La hauteur se mesure au faîtage, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles. Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Cela génère un gabarit de constructibilité maximale.

IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOGEMENT :

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Au sein des logements neufs, la réglementation accessibilité distingue les bâtiments d'habitation collectifs des maisons individuelles. Cette distinction est faite sur la base d'une définition des bâtiments d'habitation à usage collectif.
Ainsi, on considèrera qu'un bâtiment d'habitation est collectif, au sens de la réglementation accessibilité, lorsqu'il cumule les deux critères suivants :

1) Il comporte plus de 2 logements distincts superposés

2) Il comporte des parties communes bâties desservants tout ou partie des logements

Il suffit que l'une de ces conditions ne soit pas remplie, pour que le logement soit considéré, au sens de la réglementation accessibilité, comme étant une maison individuelle.

Article R 111-18 du Code de la Construction :

Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

LOCAL COMMERCIAL :

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté aux activités commerciales.

LOCAL D'HABITATION :

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté à de l'habitation.

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de

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

MENAGE:

Un ménage est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté. Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne.

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU :

Hauteur mesurée à partir d'un élément de référence (exemple : niveau à partir du terrain naturel ou niveau d'une construction à partir du rez-de-chaussée).

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES 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 des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc..

PARC DE STATIONNEMENT :

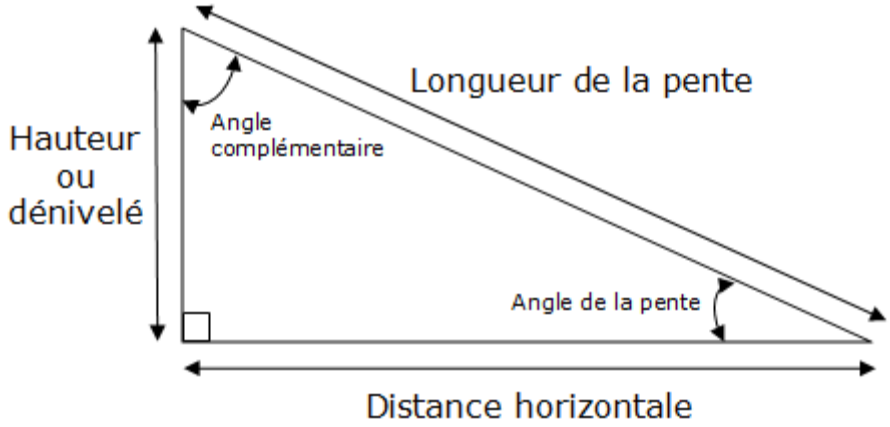
Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

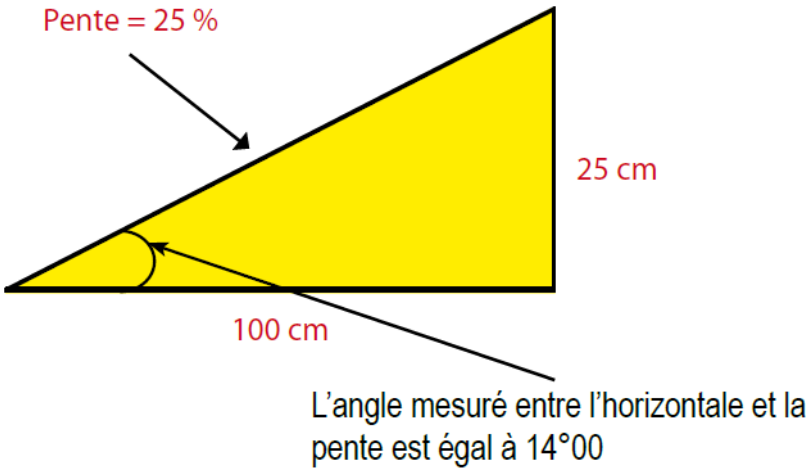
Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PENTE :

La pente exprime l'inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale. Elle est le rapport entre le dénivelé (hauteur) et la distance horizontale tels que définis sur le schéma ci-dessous :



A titre d'exemple, dire que la pente d'une toiture est de 25% signifie que sur une distance de 1 m mesurée horizontalement, la hauteur du point haut est de 25 cm.



POURCENTAGES	DEGRES
15 %	8°30
20 %	11°15
25 %	14°00
30 %	16°45
35 %	19°15
40 %	21°45
45 %	24°15
50 %	26°30
55 %	28°45
60 %	31°00
65 %	33°00
70 %	35°00
75 %	37°00
80 %	38°30
85 %	40°15
90 %	42°00
95 %	43°30
100 %	45°00

PLAN DE MASSE :

Représentation graphique en projection horizontale des constructions existantes et/ou à créer, du tracé des voies de desserte (en particulier les voies publiques) et des raccordements sur un terrain s'il y a lieu.

PLAN DE SITUATION :

Document cartographique en projection horizontale permettant de localiser le terrain d'implantation d'un projet au sein d'une commune.

PROSPECT :

Distance minimale réglementaire entre deux édifices calculée en fonction de leur dimension.

SERVITUDE :

Limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTENEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 111-38 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER:

La surface de plancher est définie aux articles L. 111-14 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

Art. L. 111-14 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la 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. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

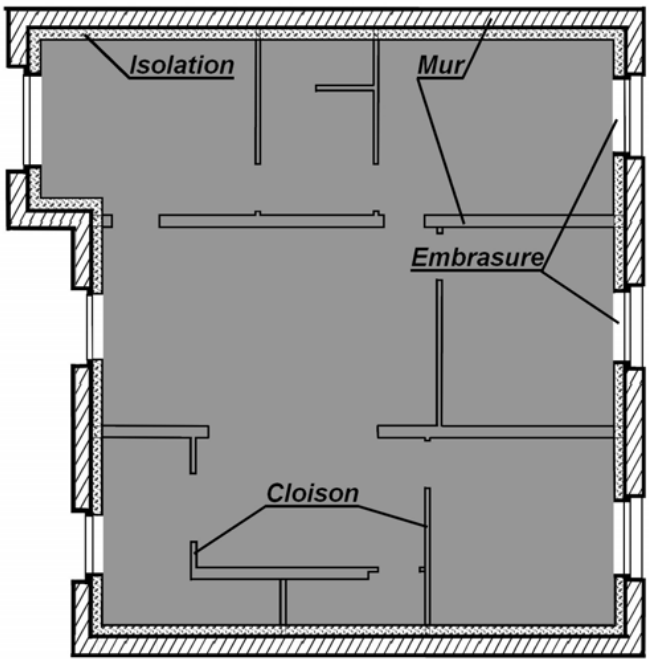
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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

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

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

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



SURFACE TAXABLE :

La surface taxable ne doit pas être confondue avec la surface de plancher.

La surface taxable est notamment utilisée pour le calcul de la taxe d’aménagement. La surface taxable, dont le mode de calcul est décrit par l'article R.331-7 du code de l’urbanisme, est la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

La surface taxable ne prévoit aucune des déductions prévues au 1° à 8° de l’article R.112-2 sur la surface de plancher.

Pour un bâtiment d’habitation individuel comme une maison individuelle, la surface taxable est égale à la surface de plancher après addition des espaces de stationnement clos et couverts et les combles non aménageables**.** En effet, les combles non aménageables développent de la surface taxable mais ne développent pas de surface de plancher.

Les combles sont considérés non aménageables en raison de l’encombrement de la charpente (fermettes industrielles en W) ou en raison de l’impossibilité du plancher inférieur (cas d'un faux plafond) de supporter des charges supplémentaires.

Toutefois, la surface taxable n'intègre pas les ouvrages ouverts vers l’extérieur.

La surface taxable totale est à renseigner au formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions de la demande de permis de construire. Le cas échéant, le formulaire des éléments imposables permet également de renseigner, si nécessaire, le nombre de stationnements prévus en dehors d'un bâtiment clos et couvert.

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

SHON RT :

La surface de plancher hors œuvre nette au sens de la RT d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation, SHON RT, est égale à la surface hors œuvre brute de ce bâtiment ou de cette partie de bâtiment, au sens premier alinéa de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme après déduction :

c) Des surfaces de plancher hors d'œuvre des combles et des sous-sols non aménageables ou non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

d) Des surface de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, des vérandas non chauffées ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée ou à des niveaux supérieurs,

e) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiment aménagés en vue du stationnement des véhicules

f) Dans les exploitations agricoles, des surface de plancher des serres de production des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger des animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation

La surface de plancher hors d'œuvre nette au sens de la RT, d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage autre que de l'habitation, est égale à la surface utile de ce bâtiment ou de cette partie de bâtiment, multipliée par un coefficient dépendant de l'usage défini ci-dessous :

Usage par bâtiment ou de la partie de bâtiment	Coefficient multiplicateur
Bureaux	1.1
Enseignement primaire	1.1
Enseignement secondaire (partie jour)	1.2
Enseignement secondaire (partie nuit)	1.2
Etablissement d'accueil de la petite enfance	1.2

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, après déduction des surfaces de locaux sans équipements de chauffage.

SURT :

La surface utile au sens de la RT 2012 est définie pour tout bâtiment ou toute partie de bâtiment. Elle est la surface de plancher construite des locaux soumis à la réglementation thermique, après déduction des :

- surfaces occupées par les murs y compris l'isolation
- cloisons fixes prévues aux plans
- poteaux
- marches et cages d'escaliers
- gaines
- ébrasements de portes et fenêtres
- parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m
- parties du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou parties du niveau inférieur auquel s'arrêtent les trémies des ascenseurs, des monte-charges, des gaines et des conduits de fumée ou de ventilation
- locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement général du bâtiment et à occupation passagère.

SURFACE HABITABLE :

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

TAXE D'AMENAGEMENT :

Taxe pouvant être exigée à l'occasion de la délivrance d'une autorisation de construire visant à participer au financement d'infrastructure. La taxe d'aménagement comporte deux parts : une part au profit de la commune ou de l'intercommunalité, une autre part au profit du département.

TIC :

Le coefficient Tic, pour « Température Intérieure Conventionnelle », correspond, selon l'article 7 de l'arrêté du 26 octobre 2010, à « *la valeur maximale horaire en période d'occupation de la température opérative* ».

Facultatif pour les bâtiments d'habitation climatisés, la Tic concerne pour l'essentiel les bâtiments d'habitation non climatisés.

Les attestations « RT 2012" doivent indiquer la Tic attendue et obtenue d'une construction obéissant aux dispositions de la réglementation thermique 2012.

TENEMENT :

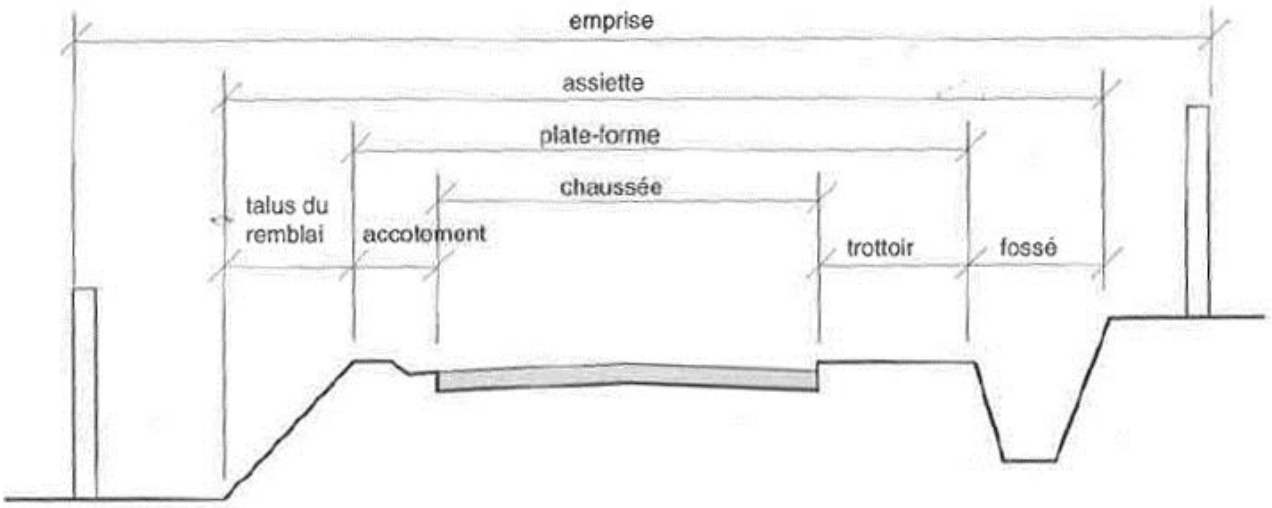
Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.



L'emprise est la partie du terrain qui appartient à la collectivité et affectée à la route ainsi qu'à ses dépendances.

L'assiette est la surface du terrain réellement occupée par la route.

La **plate-forme** est la surface de la route qui comprend la chaussée et les accotements.

La **chaussée** est la surface aménagée de la route sur laquelle circulent les véhicules.

Les **accotements** sont les zones latérales de la plate-forme qui bordent extérieurement la chaussée.