

# **DEPARTEMENT DE L'AIN**

## **SIVOM de JAYAT – MALAFRETAZ**

### **MONTREVEL-EN-BRESSE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### ***Règlement***

Ce document annule et remplace le document du PLU intitulé "Règlement" suite aux procédures suivantes :

- modification simplifiée (A) approuvée en date du 24 novembre 2014
- modification simplifiée (B) approuvée le 30 juin 2016
- modification n° 1 approuvée le 6 février 2020



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique aux trois communes du SIVOM d'agglomération de JAYAT – MALAFRETAZ – MONTREVEL-EN-BRESSE.

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

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
  - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
  - Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
  - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
  - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
  - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
  - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
  
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.
  
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
  - . le sursis à statuer
  - . le droit de préemption urbain
  - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
  - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)
  - . la réglementation des boisements

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.**

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - . UA – Centre-bourg
  - . UB - Quartiers équipés avec les secteurs UBa, UBb et UBc
  - . UX - Activités industrielles, artisanales, commerciales et de service
  
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - . 1AU – vocation principale d'habitat avec les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUe et 1AUl
  - . 1AUx –activités économiques
  - . 2AU avec les secteurs 2AUl et 2AUx
  
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - . A - Zone agricole avec le secteur Aa
  
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement
  - . N - Zone naturelle protégée avec les secteurs Ne et Nh.

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 et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie approximative et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
  
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
  
- . les éléments identifiés du PLU au titre de l'article L123-1-5 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme.
  
- . un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme
  
- . un périmètre de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration dans l'ensemble des zones.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- La reconstruction après sinistre peut être admise.

## **ARTICLE 6 - RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS**

Conformément à l'article 8 de la loi n° 86-13 du 6 Janvier 1986 (art L.442-9 du Code de l'Urbanisme) :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4".

## **ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

- En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine et au terme de l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rhône-Alpes.

- Le décret n°2004-490 prévoit que : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations" (art.1).

- Conformément à l'article 7 du même décret, "(...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance".

La liste et un plan des sites recensés sur le territoire est jointe au rapport de présentation du PLU.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET LOCAUX OCCUPÉS PAR DES TIERS PAR RAPPORT AUX BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE**

Conformément aux dispositions de l'article L.111.3 nouveau du Code rural et à celles de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions et locaux occupés par des tiers par rapport aux bâtiments agricoles est soumise à la même exigence d'éloignement que celle imposée audits bâtiments agricoles vis à vis des constructions des tiers.

Toutefois, par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieure pourra être autorisée pour tenir compte des spécificités locales notamment dans les zones urbaines, après avis de la Chambre d'Agriculture.

## **ARTICLE 9 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE MONUMENT HISTORIQUE**

Les communes de Montrevel-en-Bresse et de Malafretaz sont soumises en partie à l'application de périmètres de protection autour de monuments historiques : la ferme du Sougey (classée monument historique) et le Manoir de la Charme (inscrit monument historique).

En application de l'article R.421.28.c du Code de l'urbanisme, les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à permis de démolir.

## **ARTICLE 10 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

Sont identifiés sur le plan de zonage des éléments du paysage à protéger sur le territoire en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Les effets du 7° de l'article L. 123-1-5 sont les suivants : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 7e du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

O Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- pour créer un accès ou améliorer la visibilité aux abords des voies routières départementales ou communales ;
- pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra constituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.

O Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie. Il pourra être exigé :

- soit que l'élément recensé soit déplacé avec un linéaire équivalent ;
- soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales (voir liste jointe en annexe du règlement).

## **ARTICLE 11 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE INONDABLE**

En zone inondable identifiée au plan de zonage, sont autorisées :

O Les annexes liées à des habitations dont la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

O Les modifications et les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans l'enveloppe du volume ancien d'une construction ayant subi un sinistre, sous réserve :

- de l'établissement des planchers au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- que la surélévation des planchers soit réalisée par l'intermédiaire d'un dispositif assurant une transparence hydraulique (vide sanitaire par exemple)
- de la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (emploi de matériaux insensibles à l'eau, établissement des équipements sensibles au-dessus de la cote des (PHEC).

O Les constructions liées à l'accueil touristique de la Base de Plein-Air dès lors qu'elles remplissent les conditions fixées à l'alinéa précédent.

Les sous-sols sont interdits en zone inondable.

Les clôtures constituées dans les zones soumises au risque d'inondation ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux lors de crues et devront assurer une transparence hydraulique par le biais de larges mailles par exemple.

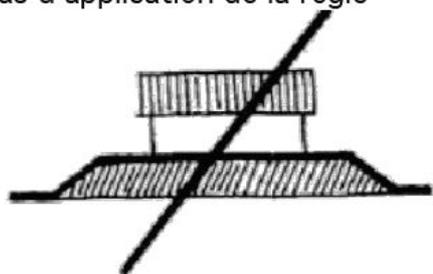
## ARTICLE 12 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET RUISSELLEMENTS D'EAU SURVERSANT

L'autorité compétente pourra imposer un niveau de plancher des parties habitables à +0,30 mètre au moins du terrain naturel afin d'éviter les pénétrations d'eaux de ruissellement dans les constructions. Cette règle ne sera pas appliquée notamment pour les cas suivants :

- lorsque le terrain est situé sur une hauteur (croquis n°1) ;
- lorsque le terrain est situé dans une pente supérieure à 4% (croquis n°2) ;
- lorsque l'application de cette règle rend difficile ou impossible la réalisation d'équipements liés à l'accessibilité universelle des constructions.

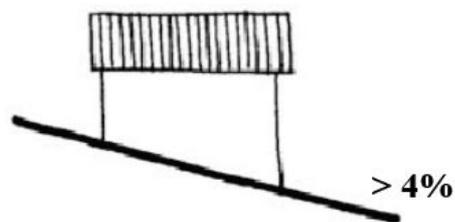
### Croquis n°1 :

Construction déjà située sur une hauteur  
Pas d'application de la règle



### Croquis n°2 :

Construction sur pente supérieure à 4%  
Pas d'application de la règle



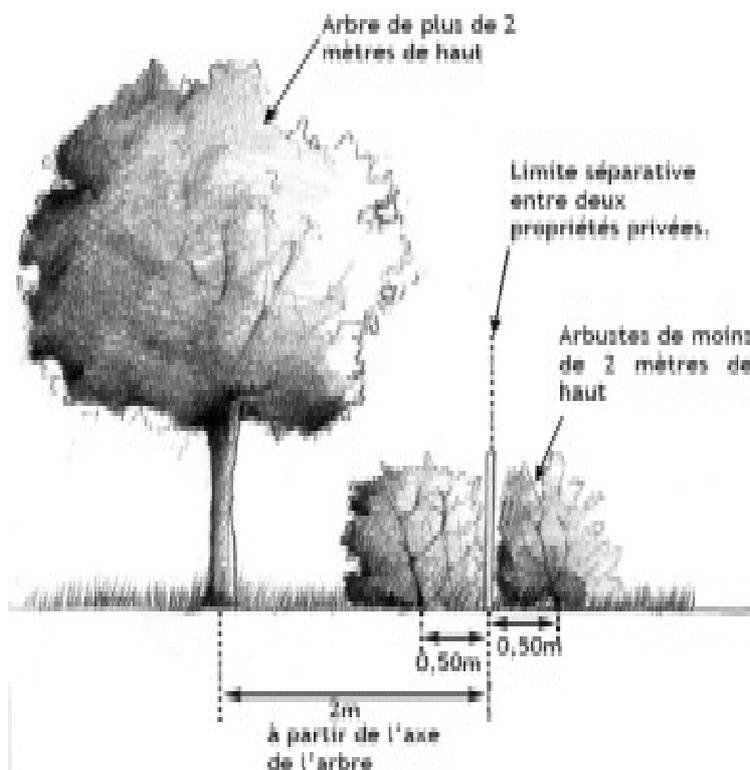
## ARTICLE 13 – IMPLANTATION DES CLOTURES ET DES HAIES

### Les haies en limite séparative

Tout propriétaire peut clore son terrain conformément aux dispositions de l'article 647 du Code Civil.

La plantation d'une haie vive doit s'effectuer selon les règles prescrites à l'article 671 du Code Civil. Les distances à respecter pour réaliser des plantations en bordure de terrain dépendent du type de plantation effectué (voir schéma ci-après). Ainsi :

- Les arbres et arbustes de haute tige (dont la hauteur est supérieure à 2 mètres) doivent être plantés à 2 mètres minimum de la limite séparative ;
- Les arbres et arbustes de basse tige (dont la hauteur est inférieure à 2 mètres) doivent être plantés à 0,50 mètre minimum de la limite séparative.



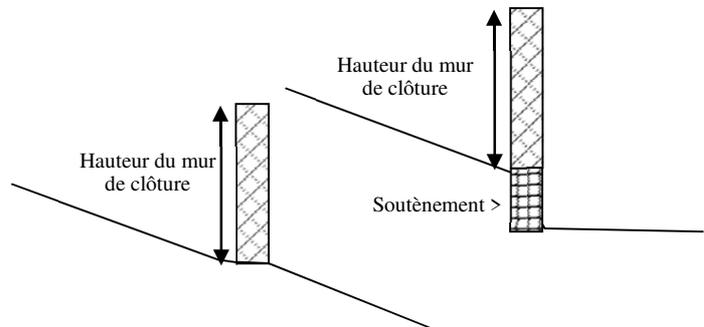
### Mur de clôture et mur de soutènement

En vertu de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme, les murs de soutènement sont dispensés de toute formalité en raison de leur nature.

L'édification d'un mur de soutènement peut être réalisée en particulier pour corriger une différence de niveau entre deux fonds voisins, si cette différence de niveau est préalable à la construction d'une clôture. L'objectif du mur de soutènement est de maintenir les terres du fonds supérieur.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures et ainsi aux règles de hauteur définies dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

La hauteur d'une clôture surmontant ou non un mur de soutènement est calculée à partir du niveau du terrain supérieur (comme indiqué sur le schéma suivant).



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

## **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieure à 3 mois de caravanes isolées,
- Les constructions agricoles nouvelles,
- Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation. Cette interdiction s'applique pour une durée limitée à 5 ans à compter de la cessation de l'activité commerciale dans la mesure où le local concerné a fait l'objet d'une commercialisation effective.

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

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

## **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles structurantes devront être connectées à la voirie existante et ne pourront constituer des impasses.
- En cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UA.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, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.

## **4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

- Les nouveaux réseaux doivent être établis 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.

## **6) Ordures ménagères :**

- Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés et intégrés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.
- Les opérations de plus de 4 logements doivent proposer un espace paysager en bordure de voie publique destiné à recevoir les ordures ménagères.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
  - pour l'extension de constructions existantes à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.
- Les encorbellements, saillies de toitures, balcons non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

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

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants peuvent être implantées :

- en limite séparative si :
  - elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ;
  - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
  - elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect ;
  - elles sont d'une hauteur inférieure à 6 mètres au droit de la limite de propriété.
- en retrait par rapport à limite séparative avec une distance minimale compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Par exception à l'alinéa précédent, des marges de recul différentes sont acceptées dans les cas suivants :

- Dans le cas où le bâtiment existant est implanté avec un recul inférieur à celui

- autorisé, l'extension sera alors édiflée avec un recul au minimum semblable au recul du point le plus proche du bâtiment existant par rapport à la limite séparative ;
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

- Non réglementée.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique. Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en

évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Sauf implantation du bâtiment en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne sont pas applicables :
  - aux extensions de bâtiment existants pour des raisons de cohérence architecturale,
  - aux annexes disjointes du bâtiment principal et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
  - aux toitures terrasses,
  - aux vérandas.
- Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes.
- 

### **2) Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bâtiments annexes au delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.
- Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles pourront être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).
- L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

### **3) Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

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

### **Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :**

- . 1 place par logement

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

**Pour les autres constructions admises dans la zone**, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....
- **Autre cas** :
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.

- l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

### **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement.
- L'utilisation d'essences locales est recommandé (voir palette végétale en annexe)

### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Sans disposition particulière.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB concerne les quartiers équipés (hormis le secteur UBc non desservi par un réseau d'assainissement collectif).

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs UBa, UBb où la hauteur des constructions est moindre ainsi que la densité et UBc où l'assainissement individuel est autorisé.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- l'ouvertures et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles

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

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

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UB 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.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans le secteur UBc, à défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Ce dispositif doit être conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

## **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## **4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

- Les nouveaux réseaux doivent être établis 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.

## 6) Ordures ménagères :

- Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés et intégrés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.
- Les opérations de plus de 4 logements doivent proposer un espace paysager en bordure de voie publique destiné à recevoir les ordures ménagères.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Dans les secteurs UBc** : En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et dans le respect des dispositions du schéma d'assainissement.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent au document graphique.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b><i>Nature et désignation des voies</i></b>	<b><i>Recul minimum</i></b>
<b>RD n° 975</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe
<b>Autres voies publiques</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
<b>Chemins piétons et cyclables</b>	- non réglementé

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
  - o 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,
  - o pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

- pour l'extension de constructions existantes à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.

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

### **En secteur UB et UBa :**

- Les constructions doivent être implantées selon le retrait suivant : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Par exception à l'alinéa précédent, les constructions sont toutefois admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant
  - Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
  - Si elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect
  - Si elles sont d'une hauteur inférieure à 6 m au droit de la limite de propriété
  - Si elles constituent des annexes de constructions existantes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres

### **En secteur UBb et UBc :**

- Les constructions doivent être implantées selon le retrait suivant : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Par exception à l'alinéa précédent, les constructions sont toutefois admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant
  - Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
  - Si elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect
  - Si elles constituent des annexes de constructions existantes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres

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

- Non réglementée.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres
- **Dans le secteur UBa**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres
- **Dans les secteurs UBb et UBc** la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique. Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### 1) Implantation et volume :

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

-

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.
- Sauf implantation du bâtiment en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne sont pas applicables :
  - aux extensions de bâtiment existants pour des raisons de cohérence architecturale,
  - aux annexes disjointes du bâtiment principal et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
  - aux toitures terrasses,
  - aux vérandas.
- Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes.

## 2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bâtiments annexes au delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.
- Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles pourront être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).
- L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

## 3) Clôtures

En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans

ce cas, la hauteur maximale est de 1,80 mètre.

- La construction de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée le long de la RD 975.

Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

### **Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :**

- . 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Pour les autres constructions admises dans la zone**, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....

### **Autre cas :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés
- Les opérations de constructions de logements doivent disposer d'espaces libres communs homogènes non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement et facilement accessible.
- L'utilisation d'essences locales est recommandé (voir palette végétale en annexe)

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

## **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Sans disposition particulière.

# **C H A P I T R E   I I I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- industrielles
- artisanales
- commerciales
- de service.

## **ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et des annexes de constructions existantes
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers
  - . les parcs d'attraction
  - . Les aires de jeux et de sports

## **ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone ne sont autorisées qu'à la condition d'être réalisées à l'intérieur du bâtiment d'activités et que la surface de plancher soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stockage et dépôts de matériaux à l'air libre ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone. Ils devront être localisés et aménagés de façons à n'être visible des voies publiques.

## **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UX4 - 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.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

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

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **4.) Electricité, téléphone et réseaux câbles :**

- Les nouveaux réseaux doivent être établis 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 UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

## ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
<b>RD 975</b>	25 mètres par rapport à l'axe
<b>RD 28</b>	15 mètres par rapport à l'axe
<b>RD 67</b>	15 mètres par rapport à l'axe
<b>Autres voies publiques</b>	5 mètres par rapport à l'alignement

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation de bâtiments en limite séparative est autorisée à l'exception des implantations en limite de zone urbaine à vocation principale d'habitat.

## **ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

## **ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres

## **ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

## 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

## 3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

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

### Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- . 1 place par logement autorisé dans la zone

**Pour les autres constructions admises dans la zone**, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....

**Autre cas :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

## **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- 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.
- L'utilisation d'essences locales est recommandé (voir palette végétale en annexe)

## **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

## **ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Sans disposition particulière.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

# **C H A P I T R E I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUa et 1AUb destinés à assurer le développement de l'agglomération et des villages sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente
- 1AUe destiné à des équipements publics
- 1AUI destiné aux loisirs, sports et tourisme

Une partie du secteur 1AUI est située dans une zone inondable repérée au plan par une trame spécifique.

Un secteur 1AUe est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme. Ce périmètre est repéré par une trame spécifique au plan de zonage.

## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles
- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'articles 1AU2

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe**

Dans l'ensemble de la zone sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, l'aménagement et l'extension des constructions existantes

#### Dans les secteurs 1AUa et 1AUb

- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
  - . les constructions à usage d'équipements collectifs
  - . l'habitation
  - . les commerces, bureaux, services
  - . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées

#### Dans le secteur 1AUe :

- Sont autorisées les constructions à usage :
  - . d'équipements collectifs
  - . d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

Dans le secteur 1AUe qui fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage sont interdits, pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations visées par l'alinéa précédent d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (art L123.2a du Code de l'Urbanisme).

#### Dans le secteur 1AUl :

- Sont autorisées les constructions à usage :
  - . d'équipements collectifs nécessaires à la pratique des sports et des loisirs
  - . les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone
  - . d'hébergement touristique : hôtels, gîtes, habitations légères de loisirs
  - . les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs
  - . les parcs d'attractions ouverts au public
  - . les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
  - . les ouvrages et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

## **2) Conditions :**

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de constructions s'inscrivant dans un schéma d'organisation « orientations d'aménagement » portant sur l'ensemble de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur intégrant des voies de circulation piétonne et cyclable adaptées à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 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.
- L'utilisation de ressources en eau outre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales avec autorisations administratives et pour les seuls usages agricoles, industriels, artisanaux et climatisation, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

## **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 :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **4.) Electricité, téléphone, câble :**

- Les nouveaux réseaux d'électricité, de téléphone et du câble doivent être établis 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.

## **6.) Ordures ménagères :**

- Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés et intégrés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.
- Les opérations de plus de 4 logements doivent proposer un espace paysager en bordure de voie publique destiné à recevoir les ordures ménagères.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD n° 975	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres routes départementales	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Chemins piétons ou cyclables	- Non réglementé

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
- o 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,
- o pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- o pour l'extension de constructions existantes à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - . secteur 1AUa : 15 mètres
  - . secteur 1AUb : 12 mètres
  - . secteur 1AUe : 12 mètres
  - . secteur 1AUI : 12 mètres

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique. Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **Dans le secteur 1AU à vocation principale d'habitat :**

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Sauf implantation du bâtiment en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne sont pas applicables :
  - aux extensions de bâtiment existants pour des raisons de cohérence architecturale,
  - aux annexes disjointes du bâtiment principal et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
  - aux toitures terrasses,
  - aux vérandas.
- Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes.

### **2) Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bâtiments annexes au delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.
- Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles pourront être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).
- L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

### 3) Clôtures

En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,80 mètre.
- La construction de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée le long de la RD 975.

Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage

**Dans le secteur 1AUL à vocation principale de loisirs, de sport et de tourisme :**

#### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes.

#### 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, sauf pour l'utilisation du bois.
- Les teintes devront être adaptées et participer à une bonne intégration des constructions dans leur environnement, en tenant compte de la vocation principale de la zone.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

### Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- . 1 place par logement

**Pour les autres constructions admises dans la zone**, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....

### Autre cas :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1.) Protection des boisements :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale
- Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5/7 du Code de l'Urbanisation sont soumises aux dispositions suivantes :
  - **Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :**
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
    - pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra constituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.
  - **Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie. Il pourra être exigé :**
    - soit que l'élément recensé soit déplacé
    - soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales (exemples : strate arbustive pouvant comporter des essences telles que le noisetier, cornouiller, églantier, fusain ... , strate arborescente pouvant comporter des essences telles que le chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun... une liste des essences locales est jointe en annexe du règlement).

### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- 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 de logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

**ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,**

- Sans disposition particulière.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

La zone 1AUX est destinée principalement à des activités :

- industrielles
- artisanales
- commerciales
- de service.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend le secteur suivant :

- 1AUXa destiné aux activités artisanales et de service.

## **ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX2, ci-dessous, sont interdites.

## **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions à usage :
  - . artisanal
  - . industriel
  - . d'entrepôts
  - . commercial
  - . de garages collectifs
  - . de service
  - . de bureaux
  - . d'habitation et les annexes destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone à condition d'être intégrés dans les locaux à usage d'activité.
- Les équipements collectifs
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - Les installations et travaux divers :
    - . les dépôts de véhicules
    - . les aires de stationnement ouvertes au public
    - . les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### Dans le secteur 1AUXa :

- sont autorisées les constructions à usage :
  - . artisanal
  - . de service
  - . de bureaux
  - . d'habitation et les annexes destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone à condition d'être intégrés dans les locaux à usage d'activité.
- Les équipements collectifs
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - Les installations et travaux divers :
    - . les dépôts de véhicules

- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **2.) Conditions**

A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération de construction s'inscrivant dans les orientations d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :
  - . l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

## **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AUX 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.
- La protection du réseau public contre les retours d'eau doit être assurée par une déconnexion adaptée
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales avec autorisation administratives et pour les seuls usages industriels, artisanaux et climatisation, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

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

### 3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4.) Electricité, téléphone et réseaux câbles :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis 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 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

## ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 975 RD 28 RD 67 Autres voies publiques	15 mètres par rapport à l'axe 15 mètres par rapport à l'axe 15 mètres par rapport à l'axe 5 mètres par rapport à l'alignement

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation de bâtiments en limite séparative est toutefois autorisée à l'exception des implantations en limite de zone urbaine à vocation principale d'habitat.

### **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

### **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 12 mètres.

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface :**

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

### **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

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

### Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- . 1 place par logement

**Pour les autres constructions admises dans la zone**, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....

### **Autre cas :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

## ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- 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.
- L'utilisation d'essences locales est recommandé (voir palette végétale en annexe)

## **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 1AUX 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Sans disposition particulière.

# **CHAPITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 2AU destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations.
- 2AUe destiné à accueillir des équipements publics
- 2AUI destiné aux sports, aux loisirs et au tourisme, à l'intérieur duquel est installée une activité de traitement et de recyclage des matériaux soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement
- 2 AUX destiné principalement à des activités :
  - industrielles
  - artisanales
  - commerciales
  - de services

Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du PLU.

## **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusés si les accès présentent des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE 2AU 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 :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

## ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD n° 975	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres routes départementales	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - pour les installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou pour les services publics ou d'intérêt général.

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

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

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

- Non réglementée.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementée.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Non réglementée.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Non réglementés.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Sans disposition particulière.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **C H A P I T R E I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend le secteur Aa où toute construction est interdite.

La création et l'exploitation des carrières est autorisée dans une partie de la zone N repérée au plan de zonage par une trame spécifique.

Une partie de la zone A est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel qui relève du décret n°85-1108 du 15 Octobre 1985 modifié.

Des zones de dangers significatifs, graves et très graves sont reportées sur le plan de zonage.

Pour connaître le tracé de l'ouvrage, les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place, il est nécessaire de prendre l'attache du transporteur :

**Département de l'Ain**  
GRT gaz Région Rhône-Méditerranée  
Agence Rhône-Alpes  
36 bd de Schweighouse – 69530 BRIGNAIS  
Tél : 04.72.31.36.00

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles IRE (340 m de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projet sur sa canalisation,
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux PEL (270 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction

ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie,

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs ELS (200 m. de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La mise en place de mesures compensatoires de type physique (c'est-à-dire une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu) complétées si nécessaire d'autres mesures compensatoires permettant de rendre les scénarios acceptables par réduction de leur probabilité, peut permettre de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5 m. de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

## **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- Dans le secteur Aa sont interdites toutes les constructions, à l'exception des équipements, installations et ouvrages visant à réduire ou supprimer les risques naturels ou technologiques.

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

### **1.) A l'exception du secteur Aa, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités de transformation et de vente des produits de la ferme à condition que ce soit une activité complémentaire à une exploitation agricole existante.

### **2) Conditions**

- Tout bâtiment à usage agricole, pour des élevages, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones urbaines ou à urbaniser.
- L'impact sur l'environnement doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

### **- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE A4 - 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.
- La protection du réseau public contre les retours d'eau doit être assurée par une déconnexion adaptée.
- L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales avec autorisations administratives et pour les seuls usages agricoles, industriels, artisanaux et climatisation, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Ce dispositif doit être conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quant celui-ci sera réalisé.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
  - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
<b>RD n° 975</b>	- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres routes départementales</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Voies publiques</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
  - . pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou pour les services publics ou d'intérêt général.
  - . pour l'extension du bâti existant, à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapportée doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet des constructions.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, les silos, etc...)

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

### **3) Clôtures**

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,70 mètre de hauteur.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,70 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale
- Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :
  - Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
    - pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra constituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.

- Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie. Il pourra être exigé :
  - soit que l'élément recensé soit déplacé
  - soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales (exemples : strate arbustive pouvant comporter des essences telles que le noisetier, cornouiller, églantier, fusain..., strate arborescente pouvant comporter des essences telles que le chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun

## **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- 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.

## **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

## **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Sans disposition particulière.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# C H A P I T R E I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend les secteurs suivants :

Ne : où le changement de destination des bâtiments existants est autorisé

Nh : secteur faiblement urbanisé, localisé dans le territoire agricole où sont autorisés le changement de destination des bâtiments existants, les extensions et la construction d'annexes à l'habitation ainsi que les constructions d'habitations dans les parcelles dites « dents creuses »

Une partie de la zone N est située dans une zone inondable repérée au plan de zonage par une trame spécifique.

La création et l'exploitation des carrières est autorisée dans une partie de la zone N repérée au plan de zonage par une trame spécifique.

Une partie de la zone N et du secteur Nh est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel qui relève du décret n°85-1108 du 15 Octobre 1985 modifié. Des zones de dangers significatifs, graves et très graves sont reportées sur le plan de zonage.

Pour connaître le tracé de l'ouvrage, les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place, il est nécessaire de prendre l'attache du transporteur :

**Département de l'Ain**  
GRT gaz Région Rhône-Méditerranée  
Agence Rhône-Alpes  
36 bd de Schweighouse – 69530 BRIGNAIS  
Tél : 04.72.31.36.00

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles IRE (340 m de part et autre de la canalisation) : informer le transporteur des

projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projet sur sa canalisation,

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux PEL (270 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs ELS (200 m. de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La mise en place de mesures compensatoires de type physique (c'est-à-dire une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu) complétées si nécessaire d'autres mesures compensatoires permettant de rendre les scénarios acceptables par réduction de leur probabilité, peut permettre de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5 m. de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

## **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

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

### **1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2**

#### **Dans l'ensemble de la zone, sont admis :**

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les équipements, installations et ouvrages visant à réduire ou supprimer les risques naturels ou technologiques
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs
- Les constructions, installations et aménagements liés à l'entretien et à la préservation, à la préservation ou à la mise en valeur du milieu naturel, ainsi que les équipements d'accueil du public notamment dans un but pédagogique. Le projet doit pour être accepté :
  - justifier du lien avec l'environnement et les milieux naturels
  - avoir un impact minimal sur l'environnement naturel par le biais d'une intégration paysagère et environnementale optimales ;
  - demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

#### **Dans le secteur Ne sont de plus admis :**

- le changement de destination des constructions existantes à condition de rester dans le volume bâti existant,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les annexes des constructions existantes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément fonctionnel à cette construction dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Dans le secteur Nh sont de plus admis :**

- les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dans le secteur qui fait l'objet d'une trame spécifique reportée au plan de zonage, sont uniquement admis :**

- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les constructions et installations classées ou non classées nécessaires à l'exploitation des carrières, au traitement des matériaux, à leur stockage et à leur recyclage

- la création des infrastructures nécessaires au convoyage des matériaux

## **2) Conditions**

L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **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.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales avec autorisations administratives et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **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.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Ce dispositif doit être conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
<b>RD n° 975 et RD28</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres routes départementales</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies publiques</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - . pour les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.
  - . pour les extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour la visibilité.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

- Non réglementée.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de la toiture.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs tours hertziennes, pylônes, etc...)
- Dans le secteur où sont autorisées l'ouverture et l'exploitation des carrières (trame spécifique) la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres jusqu'au sommet des constructions

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique. Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Sauf implantation du bâtiment en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne sont pas applicables :
  - aux extensions de bâtiment existants pour des raisons de cohérence architecturale,
  - aux annexes disjointes du bâtiment principal et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
  - aux toitures terrasses,
  - aux vérandas.
- Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes.

### **2) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bâtiments annexes au delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.
- Les teintes pourront être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits.

- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).
- L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

### 3) Clôtures

Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,70 mètre de hauteur.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,70 mètre.

La construction de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée long de la RD 975.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- . 1 place par logement

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale
- Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :
  - Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
    - pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra constituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.
  - Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie. Il pourra être exigé :
    - soit que l'élément recensé soit déplacé
    - soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales (exemples : strate arbustive pouvant comporter des essences telles que le noisetier, cornouiller, églantier, fusain ... , strate arborescente pouvant comporter des essences telles que le chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun...

### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- 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.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

## **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Sans disposition particulière.

# **TITRE VI**

# **ANNEXES**



# ANNEXE 1

## Palette de couleurs

Ce nuancier est issu des travaux du Syndicat Mixte Val de Saône – Bresse – Revermont dans sa charte chromatique éditée en 1997, adaptée à l'entité « Bresse ». La norme des couleurs décrites ci-dessous est la norme NCS. Les tonalités ne sont données qu'à titre indicatif.

### Couvertures

S 3030 – Y50R	S 3040 – Y50R	S 4030 – Y60R	S 4040 – Y60R	S 5020 – Y50R
S 7010 – Y50R	S 4010 – Y30R	S 4020 – Y30R	S 5020 – Y20R	S 5005 – Y20R
S 4010 – G90Y	S 6010 – G90Y			

### Murs

S 2010 – Y30R	S 1010 – Y20R	S 2020 – Y30R	S 2030 – Y20R	S 2020 – Y20R
S 3020 – Y20R	S 1010 – Y20R	S 1030 – Y20R	S 2030 – Y30R	S 2030 – Y40R
S 3020 – Y40R	S 1020 – Y30R	S 1020 – Y40R	S 1030 – Y40R	S 2030 – Y60R
S 2020 – Y60R	S 3030 – Y80R	S 1020 – Y70R	S 1020 – Y60R	S 1020 – Y50R
S 1030 – Y60R	S 2030 – Y70R	S 2030 – Y80R		

### Bardages

S 4010 – B10G	S 3010 – B70G	S 3020 – G30Y	S 5020 – G30Y	S 6010 – B70G
S 6010 – R90B				

### Menuiseries

S 2020 – G70Y	S 2020 – G40Y	S 2030 – G30Y	S 3040 – G30Y	S 4030 – G30Y
S 6020 – G30Y	S 2020 – G30Y	S 2020 – G10Y	S 2040 – G10Y	S 3020 - G
S 5010 – G10Y	S 6010 – B90G	S 2010 – B50G	S 2020 – B70G	S 3020 – B30G
S 3030 – B10G	S 4040 – B	S 5020 – B10G	S 2010 – R90B	S 2020 – R70B
S 2030 – R80B	S 3030 – R90B	S 3040 – R80B	S 5010 – R70B	S 1040 – Y20R
S 2030 – Y20R	S 2040 – Y20R	S 3040 – R	S 5010 – R10B	S 6010 – R30B

# ANNEXE 2

## Palette végétale

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essenc ainsi que de diversifier les strates (arborescentes ou arborées / arbustives ...)

### SOLS SECS

---

#### Espèces arborescentes

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Pyrus pyraister</i>	Poirier commun
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Juglans</i>	Noyer
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles
<i>Ulmus</i>	Orme résistant
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus terminalis</i>	Alisier torminal

#### Espèces arbustives

<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna coll.</i>	Aubépine monogyne
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Daphne laureola</i>	Laurier des bois
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise aubours
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène vulgaire
<i>Ligustrum atrovirens</i>	Troène champêtre
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier des haies
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épineux
<i>Ribes alpinum</i>	Groseiller des Alpes
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens
<i>Salix capraea</i>	Saule marsault (sauf sol sec)
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies

*Lianes*

*Clematis vitalba*  
*Hedera helix*

Clématite vigne-blanche  
Lierre grimpant

**SOLS HUMIDES**

---

*Espèces arborescentes*

*Alnus glutinosa*  
*Betula pendula*  
*Fraxinus excelsior*  
*Populus tremula*  
*Salix alba*  
*Salix fragilis*

Aulne glutineux  
Bouleau verruqueux  
Frêne commun  
Peuplier tremble  
Saule blanc  
Saule fragile

*Espèces arbustives*

*Evonymus europaeus*  
*Ribes nigrum*  
*Ribes rubrum*  
*Ribes uva-crispa*  
*Salix cinerea*  
*Salix eleagnos*  
*Salix caprea*  
*Salix purpurea*  
*Salix triandra*  
*Salix viminalis*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum opulus*

Fusain d'Europe  
Cassissier  
Groseille rouge  
Groseille à maquereaux  
Saule cendré  
Saule drapé  
Saule marsault  
Saule pourpre  
Saule à trois étamines  
Saule des vanniers  
Sureau noir  
Viorne obier

*Lianes*

*Humulus lupulus*  
*Calystegia sepium*  
*Clematis vitalba*  
*Solanum dulcamara*

Houblon  
Liseron des haies  
Clématite vigne-blanche  
Morelle douce-amère

## **ANNEXE 3**

### **Définitions**

#### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

#### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

#### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles ... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

#### **ALIGNEMENT**

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

#### **AMENAGEMENT**

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

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel ...).

**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE** (A.F.U.) Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

## **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).

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisées sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **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 L 441-1 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 l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

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

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

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
-

- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette. Hall d exposition -vente, meubliers, etc...)

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

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

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

## **EMPRISE AU SOL**

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

## **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe.

## **EXPLOITATION AGRICOLE**

« L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur, conformément à l'article L.311-1 du Code Rural, au moins la Surface Minimum d'Installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum X nombre d'associés».

## **EXTENSION**

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

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

## **HAUTEUR**

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

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

## **IMPASSE**

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

### **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

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

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

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

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

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, susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF**

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

### **PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

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.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

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

### **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 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

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 MINIMUM D'INSTALLATION**

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

### **TERRAIN**

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

### **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 - (article R 443-7 du Code l'Urbanisme).

### **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du Code de l'Urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
  - d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

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