




Département de l'Ain

PLAN LOCAL D'URBANISME

VIRIEU-LE-GRAND



Pièce n°5: Règlement

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,</p> <p>Le, 14 JUIN 2012</p> <p>Le Maire, <i>Simone Garnier</i></p> 	<p>Pour copie conforme</p> <p>Le Maire, <i>Simone Garnier</i></p> 	
--	---	--

**Dossier
approuvé**



H&D Bourgogne Sud – Pays de l'Ain

49 rue Ambroise Paré – BP 50012 – 71012 CHARNAY LES MACON Cedex

Tél. : 03.85.21.01.60 – Fax : 03.85.38.41.02 – Email : contact@hdbourgognesud.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT	4
TITRE I – DISPOSITONS GENERALES	5
TITRE II – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	22
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	30
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	37
TITRE III – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	46
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX	55
TITRE IV – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	59
TITRE V – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	69
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	70
ANNEXES	80



MODE D'EMPLOI DE LA PIERCE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

Annexes

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.
- À la fin de la présente pièce écrite du règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou à déclaration :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - affouillements et exhaussements du sol,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières,
- les clôtures,
- les travaux de démolition,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de VIRIEU-LE-GRAND.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Code de l'urbanisme

1 -. Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

- . R. 111-2 (salubrité et sécurité publique).
- . R. 111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique).
- . R. 111-5 [desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement].
- . R. 111.15 (respect des préoccupations d'environnement).
- . R. 111.21 (respect du patrimoine urbain et historique).

• Les articles du Code de l'Urbanisme :

- . L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- . L. 123-1 relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.
- . L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- . Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés, à titre d'information, sur des documents graphiques dans les annexes.
- . L. 111-1-4. relatif au développement urbain aux abords des axes routiers classés à grandes circulation.

2 -. Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du P.L.U. aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

3 -. Les servitudes d'utilité publique, créées en application de législations particulières et instituant une limitation administrative au droit de propriété, sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents font l'objet de la pièce n°6 (6-1 et 6-2) du présent P.L.U.

2. Législation et réglementations particulières

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations et réglementations particulières concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, et notamment au :

- Code Civil,
- Code général des Collectivités Territoriales,
- Code de la Construction et de l'Habitation,
- Code de l'Environnement,
- Code Rural et Forestier,
- Code de la Santé Publique,
- Code de la Voirie Routière,

- Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones :

1. Les zones urbaines

Il s'agit de zones déjà urbanisées en grande partie bâties où les permis de construire peuvent être accordés au coup par coup à condition d'être compatible avec la vocation de la zone et de son règlement.

Elles comprennent les secteurs constructibles où les équipements existants ou prévus sont suffisants (3 critères jurisprudentiels : desserte par les réseaux, desserte par les voiries, contexte urbain) et les secteurs déjà urbanisés quelque soit leur équipement.

On distingue :

- La zone UA, zone centrale du bourg à caractère dense, composée d'un bâti traditionnel, à vocation multifonctionnel: habitat, commerce, équipement, services et activités compatibles avec le voisinage.
- La zone UB, zone urbaine plus récente de densité moyenne à caractère principalement pavillonnaire, qui s'est développée en périphérie du bourg et à l'extérieur aux lieudits *En Murat et En Mussignin*.
- La zone UL, zone à vocation socioculturelle et sportive.
- La zone UX, zone réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- la zone 1AU, zone à urbaniser à court terme, destinée à recevoir un développement organisé sous forme d'habitat principalement; la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et leur capacité est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone.
- la zone 2AUX, zone à urbaniser à long terme et à équiper pour accueillir des nouvelles activités industrielles, commerciales et artisanales.

3. La zone agricole

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- la zone A : zone agricole où seuls sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Toutes les autres constructions sont interdites.

4. Les zones naturelles et forestières

Elles correspondent aux secteurs équipés ou non à protéger en fonction de la qualité et l'intérêt paysager, environnemental ou écologique, l'exploitation forestière, le caractère naturel.

Plantations et cultures y sont possibles au même titre qu'en zone agricole, mais toutes constructions (sauf dans les secteurs indicés et délimités) sont interdites afin de protéger les paysages.

Elles comprennent :

- la zone N : zones naturelles et forestières.


La zone N comporte des sous secteurs :

- Un secteur Nh, qui correspond aux hameaux ou habitations isolées et qui permet l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement de destination;
- Un secteur Ni, qui permet les installations et constructions nécessaires aux activités de loisirs et de plein air.
- Un secteur Ne, qui permet les constructions nécessaires à l'exploitation de l'éolienne.
- un secteur Nj, qui recouvre les jardins de proximité et les parcs urbains où seuls seront autorisées les constructions et installations destinée à l'entretien de ces jardins.
- un secteur Np, correspondant au jardin public où sont autorisés les équipements et installations publiques.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

 voir l'annexe pour les emplacements réservés.

ARTICLE 4 : TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

1- Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation ne peut être accordée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.


2- Travaux sur les bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé sans adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3- La notion d'extension mesurée :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute (SHOB) en surface hors œuvre nette (SHON). La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- *l'habitabilité* : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance ;
- *la surface de terrain concernée* ;
- *la qualité du site* : plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

 voir l'annexe pour la notion d'extension mesurée

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Il sera exigé dans les périmètres ABF. Il peut faire l'objet d'une procédure conjointe à celle d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

ARTICLE 6 – RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1- L'édification des clôtures situées dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAU, dans un site inscrit ou un site classé, ainsi qu'en secteur délimité de PLU ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration, est soumise à déclaration conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont soumises à aucune formalité (article L.421.2).

2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévus au Code de l'Urbanisme.

3- A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

4- Le défrichement des espaces boisés non classés est soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

5- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rhône Alpes – Service Régional de l'archéologie.

6- Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ... »* (art.1)

7- Conformément à l'article 5 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 confiance »*.

8- Conformément à l'arrêté préfectoral du 07 janvier 1999 fixant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 de l'AP du 07 janvier 1999 annexé au PLU et reportés au plan des servitudes du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les

bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Les secteurs affectés par le bruit sont les secteurs voisins de la voie ferrée de la ligne 890

9- Enfin, dès son approbation, le P.L.U. ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain sur les zones urbaines et les zones à urbaniser.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA est une zone à caractère principal d'habitation englobant la partie dense de l'agglomération actuelle, dans laquelle les constructions destinées aux habitations collectives ou individuelles, commerces, services et bureaux, ainsi que leurs dépendances seront édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

L'objectif du P.L.U. est de renforcer ces équipements et le caractère central de la zone, ainsi que de densifier le tissu urbain par l'implantation de petits collectifs et de maisons individuelles groupées.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune ; se reporter au TITRE I pages 5 à 12.

Article UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1- Toutes les nouvelles installations classées,
- 2- Toutes les nouvelles constructions à usage industriel,
- 3- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 4- L'aménagement des terrains en camping,
- 5- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,
- 6- Les dépôts de véhicules,
- 7- Les carrières,
- 8- Les parcs d'attraction ouverts au public.

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

- 1- Les constructions à usage commercial ou artisanal, et leur extension ou modification, sont admises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- 2- Les exhaussements ou affouillements des sols, à condition :
 - 1- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - 2- Ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
 - 3- Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
- 3- Les piscines et bassins d'agrément sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une habitation existante ou à créer

Article UA 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la circulation (sécurité routière).

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ; elles doivent satisfaire également aux règles minimales de desserte pour le ramassage des ordures ménagères et des engins de déneigement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement approuvé et joint au dossier de PLU en annexe.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition conduit à imposer un prétraitement des effluents non domestiques approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Si les eaux pluviales ne sont pas récupérées, et lorsque le réseau correspondant existe, le rejet des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par des dispositifs appropriés.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

4. Électricité - téléphone

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

5. Éclairage des voies

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

Article UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées


- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit en continuité de l'existant, en respectant les alignements de façades riveraines existantes.

L'implantation dans le prolongement des constructions voisines peut être imposée.

La construction de bâtiment en retrait important de l'alignement peut être autorisée lorsque des bâtiments existants ou des murs de clôture en maçonnerie pleine et de hauteur suffisante assurent la conservation des perspectives de rue.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- pour les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif.


 Voir l'annexe (chap.2) pour les modalités de calcul de la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure, voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

Article UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction est implantée dans une bande 15 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique, elle doit alors jouxter l'une au moins des limites latérales
- Au-delà de cette profondeur de 15m, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au

point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Des implantations différentes pourront être autorisées
 - pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

 Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement. Pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure, voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

Article UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 12 mètres.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues pour :

- rester en harmonie avec les constructions voisines,
- maintenir une ligne de faîtage dans une perspective,

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

 Voir l'annexe (chap. 2) pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions. Pour les règles de hauteur des équipements collectifs voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

Article UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- Les terrassement et décaissements seront réduits au maximum, les déblais compensant les remblais,
- l'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.


Considérations générales

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments publics ou privés à caractère d'intérêt général et les équipements collectifs ou d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

 Voir le cahier de recommandations concernant la rénovation des maisons traditionnelles joint en annexe.


Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, d'une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Volume, forme

- Les bâtiments principaux devront respecter la volumétrie des constructions traditionnelles du Bugey : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages reprendront le principe de la majorité des bâtiments voisins typiques.
- Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes fonctionnelles, les baies seront rectangulaires et étirées en hauteur.

Couvertures, toitures

- Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans pour les bâtiments présentant des croupes.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises ...) s'appuyant contre un mur ou un bâtiment plus haut.
- Les toitures terrasse seront acceptées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants, elles devront être limitées à la couverture d'un rez-de-chaussée et ne pas excéder 20% de l'emprise totale couverte.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire seront intégrés en toiture.
 Voir l'annexe (chap. 2- art. 11) pour l'intégration architecturale des panneaux solaires
- La nature et les teintes des matériaux de toiture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région : rouge/brun nuancé, tonalité de la lauze. Les toitures ayant l'aspect de tôle ondulée ou de fibrociment sont interdites.

Façades : matériaux, couleurs

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade qui se rapprocheront des tons pierre ou ocre/brun locaux.
- Les pierres ne doivent pas être peintes.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur en pierre brute ou en enduit traité n'excédant pas 1,20 m
- Soit d'un mur n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc...),
- Soit par du grillage en limite séparative,
- Soit seulement d'une haie végétale constituée d'essences locales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,20 m sur les voies publiques et 2 m en limite séparative.

Les portails doivent rester simples.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

Article UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Constructions destinées à l'habitation

Il sera exigé un minimum de 2 places par logement créé sur le terrain de l'opération ou à une distance maximum de 100 mètres.

Constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Article UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés et plantés.

Article UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

C.O.S. : néant



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone à caractère principal d'habitation individuelle ; elle prolonge la zone UA en périphérie du bourg et correspond à l'urbanisation de type pavillonnaire qui s'est développée sur les lieudits *En Murat* et *En Mussignin*.

Les équipements existants ou prévus y sont suffisants ; le bâti existant est assez récent, de densité moyenne et souvent édifié en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement.

Au voisinage de la RD 904, voie classée à grande circulation, l'urbanisation du secteur est soumise à l'élaboration d'un projet urbain (dispositions de l'article L 111.1 4). L'étude réalisée est jointe en annexes du PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune ; se reporter au TITRE I pages 5 à 12.

Article UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1- Toutes les nouvelles installations classées,
- 2- Toutes les nouvelles constructions à usage industriel,
- 3- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 4- L'aménagement des terrains en camping,
- 5- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,
- 6- Les dépôts de véhicules,
- 7- Les carrières,
- 8- Les parcs d'attraction ouverts au public.

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

- 1- Les constructions à usage commercial ou artisanal, et leur extension ou modification, sont admises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- 2- Les exhaussements ou affouillements des sols, à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - Ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
 - Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

- 3- Les piscines et bassins d'agrément sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une habitation existante ou à créer

Article UB 3 ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la circulation (sécurité routière).

2- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ; elles doivent satisfaire également aux règles minimales de desserte pour le ramassage des ordures ménagères et des engins de déneigement.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement approuvé et joint au dossier de PLU en annexe.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition conduit à imposer un prétraitement des effluents non domestiques approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Si les eaux pluviales ne sont pas récupérées, et lorsque le réseau correspondant existe, le rejet des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par des dispositifs appropriés.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

4- Électricité - téléphone

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

5- Éclairage des voies

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

Article UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Le retrait minimum est de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement pour la RD 904 : cf. projet urbain
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies

Un retrait inférieur peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments annexes tels que garage de véhicules dont la hauteur sur la rue n'excède pas 3,50m,
- lorsque la topographie du terrain le justifie,
- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une emprise publique ou privée qui ne constitue pas une voie habituellement ouverte à la circulation automobile.


Un alignement sur voie ou sur une façade riveraine existante peut alors être imposé.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- pour les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le cas général, toute construction doit être implantée de façon telle que 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 trois mètres.
- la construction sur les limites séparatives est autorisée pour :
 - Les bâtiments annexes dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50m.
 - les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sans dépasser la hauteur sur limite de celles-ci.
- Des implantations différentes pourront être autorisées
 - pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

 Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement. Pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure, voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

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

Non réglementé.

Article UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des habitations individuelles, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des logements collectifs, et autres constructions mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 15 mètres.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter les principes suivants :


D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- Les terrassement et décaissements seront réduits au maximum, les déblais compensant les remblais,
- l'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Volume et Forme

- Pour les bâtiments principaux, la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte de la dominante du secteur.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Couvertures, toitures

- Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales sont autorisées pour les constructions neuves.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire seront intégrés au volume de la construction.
 Voir l'annexe (chap. 2- art. 11) pour l'intégration architecturale des panneaux solaires en toiture
- Les toitures ayant l'aspect de tôle ondulée ou de fibrociment sont interdites.
- La nature et les teintes des matériaux de toiture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit rouge/brun nuancé ou tonalité proche de celle de la lauze.

Façades : matériaux, couleurs

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les pierres ne doivent pas être peintes.

Clôtures

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre brute ou en enduit traité n'excédant pas 1,20 m
- Soit d'un mur n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc...),
- Soit par du grillage en limite séparative,
- Soit seulement d'une haie végétale constituée d'essences locales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,50 m sur les voies publiques et 2 m en limite séparative.

Les portails doivent rester simples.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

Extensions et aménagements des bâtiments existants

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Article UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Constructions destinées à l'habitation

Il sera exigé un minimum de 2 places par logement.

Constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Article UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Les espaces libres doivent être aménagés et plantés laissant un minimum de surfaces perméables de 60%. Le calcul de cette surface tient compte des surfaces de toitures et de façades végétalisées.

Article UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

C.O.S. : 0,5

Le COS n'est pas applicable aux bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL est destinée principalement aux activités socioculturelles et sportives. Elle comprend les équipements sportifs et de loisirs et d'autres services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Au voisinage de la RD 904, voie classée à grande circulation, l'urbanisation du secteur est soumis à l'élaboration d'un projet urbain (dispositions de l'article L 111.1 4). L'étude réalisée est jointe en annexes du PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au Titre I page 5.

Article UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Toutes les nouvelles installations classées,
- 2- les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial
- 3- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- 4- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- 5- les dépôts de véhicules,
- 6- les carrières.
- 7- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois.

Article UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions et installations destinés à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs, ou à vocation socioculturelle.

- 2- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
- 4- Les exhaussements ou affouillements des sols, à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - Ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
 - Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

Article UL 3 ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ; elles doivent satisfaire également aux règles minimales de desserte pour le ramassage des ordures ménagères et des engins de déneigement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau

potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement approuvé et joint au dossier de PLU en annexe.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition conduit à imposer un prétraitement des effluents non domestiques approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Si les eaux pluviales ne sont pas récupérées, et lorsque le réseau correspondant existe, le rejet des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par des dispositifs appropriés.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

4- Électricité - téléphone

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

5- Éclairage des voies

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

Article UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement pour la RD 904 : cf. projet urbain
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies


Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Des implantations différentes pourront être autorisées
 - pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

 Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement. Pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure, voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

Article UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UL 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne doit pas excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment tour hertzienne, pylône, etc...), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter les principes suivants :

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- Les terrassement et décaissements seront réduits au maximum, les déblais compensant les remblais,
- l'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Volume et Forme

- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture ou le volume de la construction.

 Voir l'annexe (chap. 2- art. 11) pour l'intégration architecturale des panneaux solaires en toiture

Façades : matériaux, couleurs

- La nature et les teintes des matériaux doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et de l'environnement soit dans une tonalité proche de celle de la pierre locale ou ocre/brun.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Clôtures

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,50m.

Elles seront réalisées au moyen d'une haie vive végétale constituée d'essences locales.

Article UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Article UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

- Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les aménagements resteront simples et emploieront des essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés et plantés laissant un minimum de surfaces perméables de 60%. Le calcul de cette surface tient compte des surfaces de toitures et de façades végétalisées.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

Article UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

La SHON des constructions individuelles à usage d'habitation autorisées au paragraphe 2 de l'article UL 2 ne peut excéder 150m².



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX est destinée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires. Elle couvre les quatre espaces d'activités existants : *En Sauvy, La Combe, En Mussignin et En Planchon*.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au Titre I page 5.

Article UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, hôtelier sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UX.2 du présent règlement.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- 1- Les campings et caravanings,
- 2- les dépôts de véhicules ne relevant pas de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- 3- les gravières et les carrières,
- 4- les constructions à usage d'exploitation agricole

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

- 1- La construction et l'extension des bâtiments destinés à des activités artisanales, industrielles et commerciales qui constituent des installations à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976 sont autorisées à la condition que les nuisances

apportées par ces installations soient compatibles avec la destination de la zone et respectent les distances d'éloignement définies par la réglementation des ICPE vis-à-vis des habitations.

- 2- L'agrandissement et la transformation des bâtiments existants destinés à des activités artisanales, industrielles et commerciales qui constituent des installations soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, dont la création est interdite par les dispositions du paragraphe 1) ci-dessus peuvent être autorisés si les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces installations dans la zone d'activités.
- 3- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à la triple condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient réalisées en même temps ou postérieurement à la construction du bâtiment d'activités,
 - qu'elles soient accolées ou intégrées au volume d'un bâtiment d'activités.
- 4- Les exhaussements ou affouillements des sols, à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - Ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
 - Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

Article UX 3 ACCES ET VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec une largeur minimum de plate-forme de 8m.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ; elles doivent satisfaire également aux règles minimales de desserte pour le ramassage des ordures ménagères et des engins de déneigement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- En ce qui concerne les voies privées ou restant dans le domaine privé de la commune et non appelées à être classées, des caractéristiques inférieures pourront être admises dans la mesure où les conditions de circulation le permettraient.

- Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès au maximum. Ces accès doivent être réalisés sur une limite séparative du tènement de façon à les grouper avec ceux d'un des tènements contigus. Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer le libre écoulement des eaux et éviter que les matériaux et revêtements des voies d'accès privées ne soient entraînés sur la voie publique et ses annexes.

Article UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction à usage d'activité ou d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement approuvé et joint au dossier de PLU en annexe.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition conduit à imposer un prétraitement des effluents non domestiques approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Si les eaux pluviales ne sont pas récupérées, et lorsque le réseau correspondant existe, le rejet des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par des dispositifs appropriés.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

4- Électricité - téléphone

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

5- Éclairage des voies

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

Article UX 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Le retrait minimum est de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement pour la RD 904 : cf. projet urbain
- 8 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies


Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- pour les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Des implantations différentes pourront être autorisées
 - pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

 Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement. Pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure, voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

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

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées de façon telle que la distance horizontale de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 5 mètres.

Article UX 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Article UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus haut (faîtage ou acrotère), ne doit pas excéder 15 mètres, ouvrages techniques exclus.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour :

- les bâtiments d'activités dont les contraintes techniques d'utilisation justifieraient une hauteur plus importante,
- les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les équipements d'infrastructure (notamment tour hertzienne, pylône, etc....).

Article UX 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- Les terrassement et décaissements seront réduits au maximum, les déblais compensant les remblais,
- l'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les accès, aires de stationnement, aires de stockage, les espaces verts et les clôtures, si elles existent, seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leur emplacement que leur matériaux.

Volume et Forme

- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.
- Les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites d'emprise publique.
- Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage,... ainsi que les autres éléments techniques seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal et intégrés au projet architectural d'ensemble.
- Les enseignes seront accrochées à la façade et ne déborderont pas de l'acrotère ou du chéneau.

Toiture

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- la couverture se raccordera avec soin aux bardages ; elle sera de teinte foncée et mate.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture ou le volume de la construction.

 Voir l'annexe (chap. 2- art. 11) pour l'intégration architecturale des panneaux solaires

Façades : matériaux, couleurs

- Lorsque le programme comprend un ensemble de bureaux ou une vitrine, ceux-ci seront obligatoirement implantés en façade sur le domaine public.

- La nature et les teintes des matériaux doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et de l'environnement soit dans une tonalité proche de celle de la pierre locale ou ocre/brun.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade. Seuls des éléments de petites dimensions pourront être colorés avec des teintes vives.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.
- Le bâtiment utilisera soit des matériaux naturels (pierre, béton, brique, bois...), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibrociment teinté dans la masse, produits verriers, aluminium, etc...).

Clôtures

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues ; elles n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,80m, sauf contraintes de sécurité.

Elles seront réalisées au moyen

- d'une haie vive végétale constituée d'essences locales,
- et/ou de grillages à maille rectangulaire et à montants intégrés.

Article UX 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
- 50% pour les autres activités,
- 25% pour les entrepôts,
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
 - soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

- Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les aménagements resteront simples et emploieront des essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés et plantés laissant un minimum de surfaces perméables de 20%. Le calcul de cette surface tient compte des surfaces de toitures et de façades végétalisées.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.
- Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux. Peut être prescrite

Article UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

La SHON des constructions individuelles à usage d'habitation autorisées au paragraphe 3 de l'article UX 2 ne peut excéder 150m².



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités, compatibles avec l'habitation.

Les équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement), de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, existent à la périphérie immédiate de la zone.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Au voisinage de la RD 904, voie classée à grande circulation, l'urbanisation du secteur est soumis à l'élaboration d'un projet urbain (dispositions de l'article L 111.1 4). L'étude réalisée est jointe en annexes du PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune ; se reporter au TITRE I page 2.

Article 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1- Les installations classées,
- 2- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôt
- 3- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 4- L'aménagement des terrains en camping,

- 5- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,
- 6- Les dépôts de véhicules,
- 7- Les carrières,
- 8- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- 9- Les constructions à usage d'habitation qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'ensemble.

Article 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions à usage commercial ou artisanal, et leur extension ou modification, sont admises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- 2- Dans les secteurs dit du « Petit Colombier » et « En Murat » l'urbanisation est possible immédiatement sous forme de lotissements et d'ensembles de constructions groupées à usage d'habitation principalement à condition :
 - D'être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone (cf. orientations d'aménagement – pièce n°3 du PLU).

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places,...).

Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et le règlement

À savoir :

 - une opération d'ensemble d'un minimum de 5 logements,
 - dont 20% minimum des constructions destinées au logement locatif aidé,
 - la diversification de l'offre avec une combinaison d'au moins 3 types de logements différents (petit, moyen, grand),
 - Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone : ne pas enclaver des parties de zone, ne pas générer de délaissés...

- Être desservies par des équipements conçus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone. Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs.

3- Les exhaussements ou affouillements des sols, à condition :

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
- Ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
- Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

4- Les piscines et bassins d'agrément sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une habitation existante ou à créer

Article 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la circulation (sécurité routière).

2- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ; elles doivent satisfaire également aux règles minimales de desserte pour le ramassage des ordures ménagères et des engins de déneigement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement approuvé et joint au dossier en annexe.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition conduit à imposer un prétraitement des effluents non domestiques approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Si les eaux pluviales ne sont pas récupérées, et lorsque le réseau correspondant existe, le rejet des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par des dispositifs appropriés.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

4- Électricité - téléphone

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

5- Éclairage des voies

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

Article 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement pour la RD 904 : cf. projet urbain

En dehors des dispositions liées à la RD 904, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter le principe décrit dans l'orientation d'aménagement correspondante, à savoir

- un alignement ou un retrait régulier par rapport aux voies et emprise publiques,
- parallèle ou perpendiculaire à ces dernières sauf contraintes architecturales ou de parcellaire.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- pour les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif.


Article 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter le principe décrit dans l'orientation d'aménagement correspondante.

A titre complémentaire, les constructions doivent s'implanter:

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- soit en limite séparative,
- L'implantation en limite séparative pourra être autorisée ou imposée :

- pour que la construction s'appuie sur des constructions préexistantes d'une hauteur sensiblement égale et édifiées elles-mêmes en limite séparative sur le tènement voisin,
 - lorsque les constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et dont la hauteur en limite reste inférieure à 3,50m.
- Des implantations différentes pourront être autorisées
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

 Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement. Pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure, voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

Article 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des habitations individuelles, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des logements collectifs, et autres constructions mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 15 mètres.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter les principes suivants :

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- Les terrassement et décaissements seront réduits au maximum, les déblais compensant les remblais,
- l'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Volume et Forme

- Les constructions devront comporter des volumes simples.
- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture ou le volume de la construction.

 Voir l'annexe (chap. 2- art.11) pour l'intégration architecturale des panneaux solaires

Façades : matériaux, couleurs

- La nature et les teintes des matériaux doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et de l'environnement soit dans une tonalité proche de celle de la pierre locale ou ocre/brun.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Clôtures

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur en pierre brute ou en enduit traité n'excédant pas 1,20 m

- Soit d'un mur n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc...),
- Soit par du grillage en limite séparative,
- Soit seulement d'une haie végétale constituée d'essences locales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,50 m sur les voies publiques et 2 m en limite séparative.

Les portails doivent rester simples.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

Article 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Constructions destinées à l'habitation

- Il sera exigé un minimum de 2 places par logement.

En outre, Il est exigé pour les véhicules des visiteurs :

- 2 places de stationnement par tranches indivisibles de 4 logements.

Constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Article 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La bande de recul vis-à-vis de la RD 904 devra être arborée.

- les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Les espaces libres doivent être aménagés et plantés laissant un minimum de surfaces perméables de 60%. Le calcul de cette surface tient compte des surfaces de toitures et de façades végétalisées.

Article 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

C.O.S. : 0,5



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles à moyen et long termes.

Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent P.L.U.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de ZAC, d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Cette zone, située sur le secteur « En Sauvy » au voisinage de la RD 904, voie classée à grande circulation, a fait l'objet d'une étude L 111-1-4 (l'étude réalisée est jointe en annexes du PLU). Cette étude fixe certaines orientations d'aménagement qu'il conviendra de respecter lors d'opérations futures.

L'urbanisation sera ainsi réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune ; se reporter au TITRE I page 2.

Article 2AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des équipements d'infrastructures.

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

Non règlementé

Article 2AUX 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 2AUX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Non réglementé

2- Assainissement des eaux usées

Non réglementé

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé

4- Électricité - téléphone

Non réglementé

5- Éclairage des voies

Non réglementé

Article 2AUX 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**Article 2AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

**Article 2AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

Article 2AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AUX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 2AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUX 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUX 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AUX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article 2AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A est une zone à vocation strictement agricole et viticole dont les secteurs, équipés ou non, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non.

Rappel :

En application du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées, un recul de 50, ou plus généralement 100m, est exigé par rapport à toute construction occupée par un tiers pour la construction de bâtiments d'élevage ; inversement toute construction occupée par des tiers doit respecter le recul de 50 ou 100m par rapport au siège d'une exploitation d'élevage existante, à l'exception de la maison d'habitation de l'agriculteur qui peut construire aux abords immédiats de son siège.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol **non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.**

Article A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés en zones A :

- 1- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole définies à l'article L 311-1 du Code Rural,
- 2- Les installations classées nécessaires à l'activité agricole et viticole,
- 3- Les travaux, ouvrages et installations liés à la gestion des écoulements des eaux.
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient de faible emprise au sol et qu'elles ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Sont également autorisés à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole :

- 1- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, pour l'exploitant et son personnel, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,

Sur l'existant, sont autorisés :

- 1- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation,
- 2- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes sans changement de destination,
- 3- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans construction de logement supplémentaire.
- 4- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments agricoles identifiés comme présentant un intérêt architectural et devant à ce titre être protégés au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont repérés au plan (pièce n° 4.1 du dossier de PLU) par un triangle violet et sont soumis au respect des prescriptions, notamment d'ordre architectural, figurant à l'article 11 de la zone Agricole

D'autre part, les conditions suivantes doivent être respectées :

- le bâtiment doit être ancien (avant 1948) et de construction traditionnelle (grangeon),
- il n'existe pas de bâtiment d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres,
- la réhabilitation doit se faire dans le respect de la valeur architecturale du bâti, en restant dans le volume existant,

- le bâtiment doit être desservi par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération projetée,
- les capacités en eau en cas d'incendie doivent être suffisantes,
- son alimentation en eau potable et son assainissement doivent être possibles par des réseaux publics situés à proximité ou conformément à la réglementation sanitaire : possibilités de mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à :
 - ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
 - dégager la visibilité vers la voie,
 - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie
- Tout nouvel accès sur les routes départementales RD 904 et 31e est soumis à autorisation.

1- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

- les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur est obligatoire et doit être accompagnée d'une étude de sols concluant à la faisabilité du dispositif.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition conduit à imposer un prétraitement des effluents non domestiques approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Si les eaux pluviales ne sont pas récupérées, et lorsque le réseau correspondant existe, le rejet des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par des dispositifs appropriés.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Article A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Le retrait minimum est de :


- 20 m mètres par rapport à l'axe pour la RD 31e
- 75 m mètres par rapport à l'axe pour la RD 904 (art L 111.1.4 du CU)
- 15 mètres de la limite d'emprise pour les autres voies

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient de faible emprise au sol et qu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

 Voir l'annexe chap.2. concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à au moins une limite séparative, sauf contrainte liée à la forme du parcellaire.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abribus, etc.....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie), sous réserve qu'ils soient de faible emprise au sol et qu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

 Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement. Pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure, voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

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

La distance entre les bâtiments d'exploitation et l'habitation de l'exploitant ne peut être supérieure à 50 mètres.

Ces règles pourront ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontré.

Article A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des bâtiments à usage d'exploitation, mesurée à partir du sol naturel avant terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut, ouvrages techniques exclus.

Cette hauteur maximum est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activités agro-touristiques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos...).

Article A 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les terrassements seront strictement limités à l'adaptation du bâtiment au terrain naturel, sans talus artificiels ; les déblais compenseront les remblais,.
- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- l'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble : les accès, aires de stationnement, aires de stockage, les espaces verts et les clôtures, si elles existent, seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leur emplacement que leur matériaux.

Volume et Forme

- Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage,... ainsi que les autres éléments techniques seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal et intégrés au projet architectural d'ensemble.

Toiture

- Les toitures terrasses et les toits à un seul pan sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume (10% maximum du volume principal) et s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- Tous les pans de toiture auront la même pente, d'au moins 20%
- La couverture se raccordera avec soin aux bardages ; elle sera de teinte brune foncée et mate.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture ou le volume de la construction.

 Voir l'annexe (chap. 2- art. 11) pour l'intégration architecturale des panneaux solaires

Façades : matériaux, couleurs

- La nature et les teintes des matériaux doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et de l'environnement, soit des teintes assez foncées (ocre/brun).
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.
- Le bâtiment utilisera soit des matériaux naturels (pierre, béton, brique, bois...), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibrociment teinté dans la masse, produits verriers, aluminium, etc...).

Clôtures

Les clôtures seront édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Elles seront constituées par une haie vive végétale composée d'essences locales, accompagnée ou non de grillage ou de simples clôtures barbelées agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Forme

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les bâtiments principaux devront respecter la volumétrie des constructions voisines : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins établissant un sens des proportions entre eux.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Couvertures, toitures

- Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises ...) s'appuyant contre un mur ou un bâtiment plus haut.
- Les toitures terrasse seront acceptées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants, elles devront être limitées à la couverture d'un rez-de-chaussée et ne pas excéder 20% de l'emprise totale couverte.
- Les toitures ayant l'aspect de tôle ondulée ou de fibrociment sont interdites.
- Les châssis d'éclairage en toiture, limités à une ou deux unités par versant de toiture, sont réservés aux toitures très peu visible depuis l'espace public.

Façades : matériaux, couleurs

- Les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture, support de balcon ou d'auvent
- Les pierres ne doivent pas être peintes.
- L'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle de finition talochée fin ; il sera de ton ocre – brun.

Clôtures

Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures existantes voisines tant par leur aspect que par leur hauteur.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,20 m sur les voies publiques et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit seulement d'une haie végétale constituée d'essences locales, doublée d'un grillage ou non.

- Soit d'un mur en pierre brute ou en enduit lissé de la même tonalité que les bâtiments n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc....) doublée d'une haie vive,

Les murs existants en pierre sèche les haies bocagères et les murs devront être conservés et entretenus.

Les portails doivent rester simples.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

Extensions et aménagements des bâtiments existants

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Article A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

Article A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces zones sont naturelles et doivent rester à dominante végétale, à l'exception de l'emprise des constructions et des voies de circulation.

Les plantations existantes sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales à raison de 1 pour 1.

Les abords des bâtiments d'exploitations non soumis à la circulation seront engazonnés ou plantés.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces libres visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier. Ils ne peuvent être occupés par des dépôts, même provisoire, excepté ceux liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales par exemple) formant écran.

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle et forestière couvrant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte des secteurs isolés :

- Un secteur Nh, qui correspond aux hameaux ou habitations isolées et qui permet l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants ;
- Un secteur NI, qui permet les installations et constructions nécessaires aux activités de loisirs et de plein air.
- Un secteur Ne, qui permet les constructions nécessaires à l'exploitation de l'énergie éolienne.
- un secteur Nj, qui recouvre les jardins de proximité et les parcs urbains où seuls seront autorisées les constructions et installations destinée à l'entretien de ces jardins.
- un secteur Np, correspondant au jardin public où sont autorisés les équipements et installations publiques.

Au voisinage de la RD 904, voie classée à grande circulation, l'urbanisation du secteur est soumis à l'élaboration d'un projet urbain (dispositions de l'article L 111.1 4). L'étude réalisée est jointe en annexes du PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Article N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :

- ne pas compromettre la vocation de la zone,
- être compatibles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques remarquables ...),
- s'intégrer au paysage environnant,
- intégrer la valorisation des paysages et la protection des milieux écologiques sensibles.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Sont autorisées en zone N et sous-secteurs :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs d'intérêt public.
- Les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abribus, etc.....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

Dans les secteurs Nh uniquement, sont autorisés également :

- L'aménagement des constructions existantes dans le cadre des volumes initiaux,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de nouveau logement.
- Le changement de destination en vue d'un usage touristique à condition d'être raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.
- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite maximale de 30 % de la SHON existante avant extension à la date de l'approbation du PLU et dans la mesure où :
 - il comporte déjà une partie habitable,

- sa destination initiale est conservée, sauf dans le cas de transformation à usage touristique,
- l'extension doit se faire dans le respect de la valeur architecturale du bâti, en restant dans les volumes existants ou par une construction attenante à l'existant.
- il n'y a pas de création de logement supplémentaire,
- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération projetée,
- les capacités en eau en cas d'incendie sont suffisantes,
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformes à la réglementation sanitaire : un dispositif d'assainissement autonome a été mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- Les annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal
 - liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
 - d'emprise au sol limitée à 20m² de SHON ou 10% maximum de la SHON existante des constructions destinées à l'habitation.
 - Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60 m² et qu'elles se situent à proximité immédiate de la construction principale.

En zone NI uniquement, sont autorisés également :

- les constructions et équipements à vocation sportive, de loisirs, et de tourisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les constructions et équipements liés à la vocation du secteur, notamment les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées sur le secteur.

En zone Nj et Np uniquement, sont autorisés également :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des parcs et jardins.
- Ainsi sont autorisés les abris de jardin d'une hauteur maximale de 3,50m au faîtage et à condition que leur l'emprise au sol n'excède pas 20 m² (sans possibilité d'extension),
- les châssis et serres pour jardins potagers d'une surface au sol n'excédant pas 150m² sur une même unité foncière.

En zone Np uniquement, sont autorisés également :

- Les constructions, installations et équipements publics compatibles avec la vocation de jardin public de la zone.

En zone Ne uniquement, sont autorisés également :

Les constructions, ouvrages, ou travaux directement liés et nécessaires à l'exploitation de l'énergie éolienne.

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à:
 - ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
 - dégager la visibilité vers la voie,
 - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie
- Tout nouvel accès sur les routes départementales RD 904 et 31e, est soumis à autorisation.

2- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou autre qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnection.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur est obligatoire et doit être accompagnée d'une étude de sols concluant à la faisabilité du dispositif.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition conduit à imposer un prétraitement des effluents non domestiques approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Si les eaux pluviales ne sont pas récupérées, et lorsque le réseau correspondant existe, le rejet des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par des dispositifs appropriés.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

4- Électricité - téléphone

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Article N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Le long de la RD 904, le retrait minimum est de :

- 10 m mètres de la limite d'emprise de la voie pour les constructions situées en zone NI,
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 904 (art L 111.1.4 du CU) en dehors du secteur NI.

Pour les autres voies, le retrait minimum est de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement

Toutefois, les extensions des bâtiments existants sauf impossibilité technique doivent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.


Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES


A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point 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 trois mètres.

 Voir l'annexe chap.2. concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les extensions des bâtiments existants sauf impossibilité technique doivent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des implantations différentes pourront être autorisées
 - pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

 Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement. Pour les règles d'implantation des équipements collectifs d'infrastructure, voir Titre I : dispositions générales - art. 5.

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

Non réglementé.

Article N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

En zone Nj

La hauteur des abris de jardins mesurée à partir du sol jusqu'au faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres.

La hauteur au dessus du sol des châssis et serres n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut.

Article N 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter les principes suivants :

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les terrassements seront strictement limités à l'adaptation du bâtiment au terrain naturel, sans talus artificiels ; les déblais compenseront les remblais,.
- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- l'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Volume et Forme

- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.
- Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou une limite séparative.
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales sont autorisées pour les constructions neuves et les extensions limitées des habitations.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire seront intégrés dans le volume de la construction.

 Voir l'annexe (chap. 2- art. 11) pour l'intégration architecturale des panneaux solaires en toiture

Façades : matériaux, couleurs

- La nature et les teintes des matériaux doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région (tonalité de la pierre, rouge/brun nuancé en couverture et ocre/brun en façade) et de l'environnement.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Clôtures

Les clôtures seront édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Elles seront constituées par une haie vive végétale composée d'essences locales, accompagnée ou non de grillage ou de simples clôtures barbelées agricoles.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,50 m sur les voies publiques et 2 m en limite séparative.

Les portails doivent rester simples en alignement de la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Extensions et aménagements des bâtiments existants en zone Nh

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Article N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

Article N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Nh, NI, Nj, Np :

- Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à raison de 1 pour 1.

- les aménagements resteront simples et emploieront des essences locales
- Les espaces libres doivent être aménagés et plantés laissant un minimum de surfaces perméables de 60%. Le calcul de cette surface tient compte des surfaces de toitures et de façades végétalisées.
- Les espaces libres visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



ANNEXES

CHAPITRE 1 – DEFINITIONS ET REFERENCES LEGISLATIVES

A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- 1 - CONSTRUCTIONS.
- 2 - CARRIERES.
- 3 - CLÔTURES.
- 4 - COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES.
- 5 - DÉFRICHEMENT
- 6 - DÉMOLITIONS.
- 7 - INSTALLATIONS CLASSÉES.
- 8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.
- 9 - LOTISSEMENTS.
- 10 - STATIONNEMENT DES CARAVANES
- 11 - TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANING.
- 12 - TERRAINS AFFECTÉS À L'IMPLANTATION D'HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS.

B - DÉFINITIONS DIVERSES

C - REFERENCES LEGISLATIVES

- 1 - PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL.
- 2 - EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.
- 3 - PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES
- 4 - EMBLEMES RESERVES
- 5 - ESPACES BOISES CLASSES
- 6 - MODES D'UTILISATION DES SOLS
- 7 - ACCES SUR FONDS VOISIN
- 8 - DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE 2 - ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES - MODALITES D'APPLICATION

ARTICLES 2 ; ARTICLE 6, ARTICLES 7,
ARTICLES 9, .ARTICLES 10, ARTICLES 11,
ARTICLES 12, ARTICLES 13, .ARTICLES 14.

CHAPITRE 1

DEFINITIONS ET REFERENCES LEGISLATIVES

A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.

1 –CONSTRUCTIONS

(réf. : L. 421-1, L. 422-1 et suivants, L. 423-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

a - Permis de construire.

L421-1 : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

R421-14 : Travaux soumis à permis de construire.

b - Déclaration.

L421-4 : Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs **dimensions**, de leur **nature** ou de leur **localisation**, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

R421-17 : Travaux soumis à déclaration préalable

c - Exemption du permis de construire.

L421-5 : Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont **dispensés de toute formalité** au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

R421-2 : Travaux dispensés de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé.

2 - CARRIERES.

(réf. : Article 106 du Code Minier, Décret n°79-1108 du 20 décembre 1979).

L'ouverture de carrières nécessite une **autorisation**.

3 - CLOTURES.

(réf. : Article R. 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

4 - COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES.

(réf. : Articles L. 130-1 et suivants, R. 130-1 et suivants et R421-23 du Code de l'Urbanisme)

a - Préambule - définition.

- **Coupe** : Opération régulière d'entretien.
- **Abattage** : Caractère accidentel.
- **Défrichement** : Destruction de l'espace boisé pour disparition de la destination forestière.
- **Espace boisé classé** : bois, forêts, parcs, soumis ou non au régime forestier, enclos ou non,
 - attendant ou non à des habitations, qui font l'objet d'une mesure de
 - classement prise par le Plan d'Occupation des Sols (P.L.U. approuvé
 - ou rendu public et exécutoire).
- **Bois et forêt** réf. : Article 162 du Code Forestier

b - Autorisation pour coupe et abattage d'arbres.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un P.L.U. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans les **espaces boisés classés**.

Toutefois, l'autorisation n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier, Toutefois l'autorisation n'est pas requise :
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Dans les communes où un P.L.U. a été prescrit, la recevabilité de toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol impliquant des coupes et abattages d'arbres est subordonnée à la production de l'autorisation y afférente.

Le sursis à statuer peut être appliqué à l'égard des coupes et abattages d'arbres.

c - Dispositions spécifiques applicables aux **espaces boisés classés** à conserver dans les P.L.U. opposables aux tiers.

Ce classement a pour effet :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre l'état boisé,
- de rendre toute demande de défrichement irrecevable.
- de maintenir le régime d'autorisation de coupe et abattage.

Il interdit :

- les constructions, à l'exception de celles nécessaires à l'affectation forestière et à la protection de l'incendie, ainsi que les installations légères liées à la fréquentation du public,
- les lotissements,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les carrières.

5 - DÉFRICHEMENT.

(*réf. : L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, L. 311-1 et L. 311-2, R. 311-1 à R. 311-9 du Code Forestier*)

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver.

Particularités des espaces boisés (réf. : L. 130-2)

L'État, les Départements ou Communes peuvent :

- offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement le terrain classé si la dernière acquisition à titre onéreux dont il a fait l'objet, n'a pas date certaine depuis 5 ans au moins,
- autoriser le propriétaire à construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a date certaine depuis cinq ans au moins.

6 – DEMOLITIONS

(*réf. : L. 421-1 et suivants, R. 421-26 et suivants*)

L421-3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une **protection particulière définie par décret en Conseil d'État** ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

R421-29 : Démolitions dispensées de permis de démolir :

7 - INSTALLATIONS CLASSÉES.

(*réf. : Loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*)

Les installations classées sont soumises à **déclaration ou autorisation** selon les cas.

8 – PERMIS D'AMENAGER

(Note : Le permis d'aménager fusionne les précédents régimes des autorisations de lotir, d'installations et travaux divers, d'aménagements des parcs résidentiels de loisirs et des terrains de camping : L421-2 du Code de l'Urbanisme)

L421-2 : Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'État doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

R421-19 : Liste des travaux, installations, aménagement devant être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

R421-23 : Liste des travaux, installations, aménagement devant être précédés d'une déclaration préalable

9 - LOTISSEMENTS.

(réf. : L. 442-1 et suivants, R442-1. et suivants du Code de l'Urbanisme)

Qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activités les lotissements sont soumis à *déclaration ou autorisation*.

a - Définition du lotissement (extrait de l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme).

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

b – Sont soumis à permis d'aménager : (extrait de l'article R421-19)

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

c – Sont soumis à déclaration préalable (extrait de l'article R421-23)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

d – Mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU (réf. : L. 442--11 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

e- Condition de maintien d'un règlement de lotissement de plus de 10 ans (réf. : *extrait 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.

10 - CAMPING ET CARAVANAGE.

(réf. : R. 111-37 et suivant du Code de l'Urbanisme)

Camping

Définition.

Le camping est l'utilisation temporaire d'un abri transportable et léger dénommé «tente», établi de façon provisoire, généralement sur le domaine d'autrui.

Implantation :

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire

.R111-42 : Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits, sauf dérogation (voir liste).

R111-43 : La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

Terrain de camping :

Implantation : sous condition de la délivrance d'un permis d'aménager : **R421-19**

Caravanes :

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

Implantation : règlementée à R111-38 et -39

11 - TERRAINS AFFECTÉS À L'IMPLANTATION D'HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET AUX RESIDENCES MOBILIES DE LOISIRS

Habitation légères de loisirs

(réf. : R. 111-31 et suivant du code de l'urbanisme)

a - Définition.

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Résidence mobiles de loisirs

(R111-33 et suivant du code de l'urbanisme)

a - Définition :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

B - DÉFINITIONS DIVERSES.

a - Alignement.

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

b - Camping-caravaning

Le camping est l'utilisation temporaire d'un abri transportable et léger dénommé «tente», établi de façon provisoire, généralement sur le domaine d'autrui.

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

c - Coefficient d'emprise au sol.

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

d - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la surface du terrain, on obtient la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) constructible, c'est-à-dire la surface de plancher constructible sur le terrain en question.

Exemple :

Vous avez un terrain de 500 m². Le COS de la zone du PLU où se trouve votre terrain est de 0,4. Vous avez le droit de construire 200 m² de SHON (500×0,4=200).

e - Équipements collectifs

On désigne comme « équipements collectifs » l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

On distingue les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol ou en sous-sol : voiries et stationnements, transports et communications, eau et canalisations, énergie, espaces collectifs aménagés...) et les équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif : administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs...). Un équipement « collectif » n'est pas forcément public.

f - Extension mesurée d'une construction

Par « extension mesurée », on entend la moins contraignante des deux limites suivantes :

- 25m² de plus par rapport à l'emprise au sol existante
- 10% de l'emprise au sol de la construction existante

g - Façade de parcelle.

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

h - Groupe d'habitation.

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

i - Haies et bosquets.

Selon l'Inventaire National Forestier, les haies sont des éléments boisés « d'une largeur moyenne au plus égale à 10 m, de 25 m. de longueur au minimum, comprenant au moins trois arbres inventoriés avec au moins un arbre tous les 10 m. ».

Le bosquet est défini comme une bande boisée dont la largeur est comprise entre 10 et 25m.

j - Lotissement (extrait de l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme).

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

k - Lucarnes.

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. l

l - Marge d'isolement.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

m - Marge de reculement.

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

n - Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière

Urbaine, une Z.A.C. ...

o - Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

p - Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout et tout ou partie de la toiture subsister...).

q - Unité foncière.

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

C - REFERENCES LEGISLATIVES

1- PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL.

Se référer aux articles L. 332-6 et suivants

2- EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ETRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.

Se référer aux articles L. 332-15

3- PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES.

Se référer aux articles L. 123-1 et L421-6

4- 4 - EMBLEMES RESERVES ET DROITS DE DELAISSEMENT.

Se référer aux articles L. 123-2, L. 123-17, L. 230-1 et suivants

5- ESPACES BOISES CLASSES.

Définition et règles applicables : se référer aux articles L. 130-1 et R130-1

6- ACCES SUR FONDS VOISIN.

Article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

7- DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS et SURFACE HORS OEUVRE.

Article R. 123-10 : définition du COS

Article R. 112-1 : définition de la densité de construction

Article R. 112-2 : définition de la surface de plancher hors œuvre

CHAPITRE 2 : ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES

MODALITES D'APPLICATION

ARTICLES - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UL, UX, AUX, A, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires à l'activité, c'est-à-dire si la présence permanente de personnes est nécessaire sur la zone pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et les services généraux de la zone.

ARTICLES - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour l'application des règles édictées aux articles 6 ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

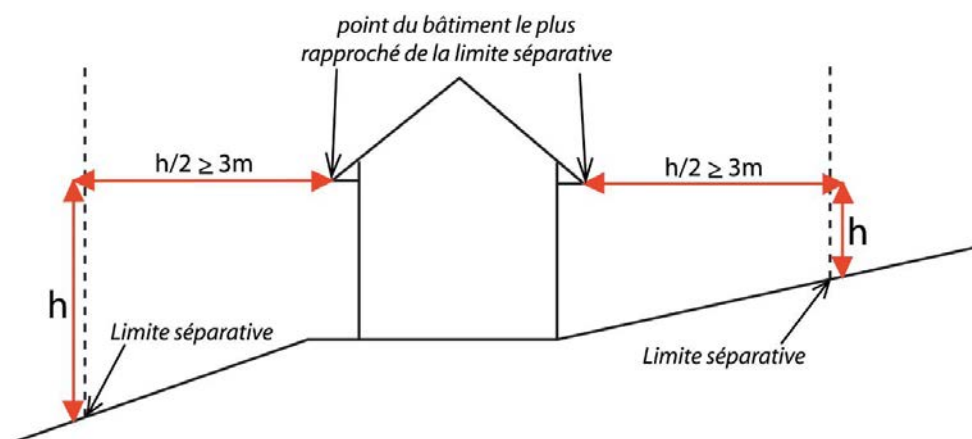
- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps,...),

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

ARTICLES - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour l'application des règles édictées aux articles 7 ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, ...),



ARTICLES - 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée orthogonalement au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLES - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Mesurée en mètres :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait,
- jusqu'à l'éégout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'éégoutter dans une gouttière)
- ou jusqu'au faîtage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit).

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée

- au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m,
- sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

Mesurée en niveaux :

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez de chaussée ® + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles ©.

$$x \text{ n i v e a u x} = R + (x - 1)$$

$$x \text{ n i v e a u x} + C = R + (x - 1) + C$$

ARTICLES - 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Prescription applicables aux bâtiments d'exploitation situés en zone Agricole

Teintes applicables au bardage et couverture

Bardage : tôles nervurées de ton brun(RAL7006), gris(RAL7032), vert(RAL8014), beige (RAL1002 ou 1019)

Couverture : - tôles nervurées de ton brun rouge (RAL 8012), gris beige (RAL 1019 ou 7032) vert (RAL 6003) gris foncé (RAL 7022)

- plaque de fibres ciment de ton rouge brun ou gris beige ou naturel ou nuancé
- plaques de fibres ciment teintées aux sels métalliques

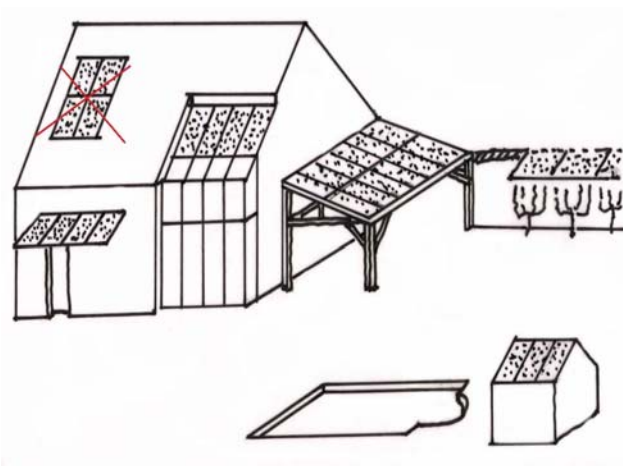
Les plans figureront :

- la topographie du terrain (courbe de niveau tous les mètres et coupes éventuelles)
- les déblais et remblais
- l'accompagnement végétal avec descriptif et positionnement, notamment, des arbres à hautes tiges

2- Intégration architecturale des panneaux solaires

Les panneaux :

- formeront un pan de toiture complet sans cadre en tuile : ils couvriront ainsi jusqu'à 50% de la toiture principale, ou 100% des toitures annexes
- seront encastrés dans le plan de la couverture ou intégrés à une verrière
- seront situés à l'égout du toit de manière à limiter l'impact sur le paysage



3- Ouverture en toitures

Au-delà de 3 ouvertures type Velux, représentant plus de 30 % du pan de la toiture, il faudra préférer la mise en place d'une verrière.

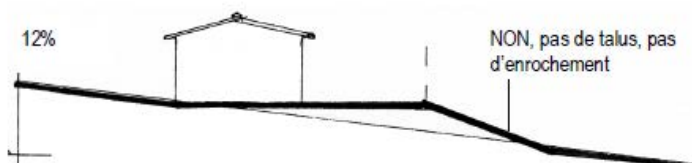
4- Terrain en pente

1) l'adaptation au sol

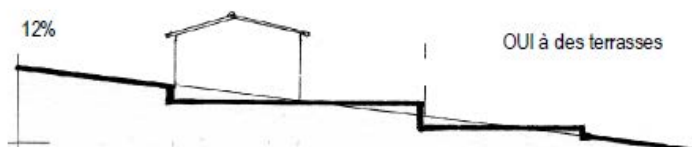
a) pente douce jusqu'à 6% talus en pente douce.



b) pente forte supérieure à 6% .

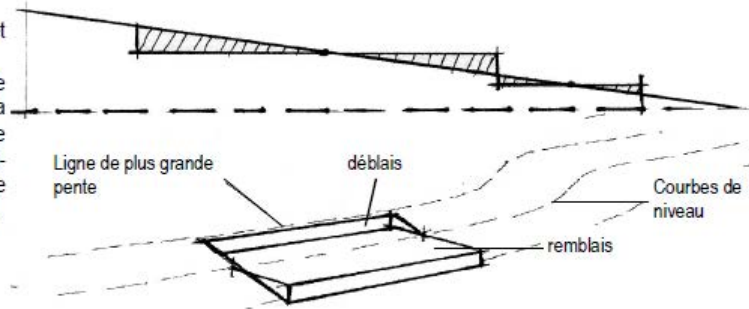


Les terrasses : vrai usage sur un sol horizontal, entretien facile, gestion des eaux de ruissellement.

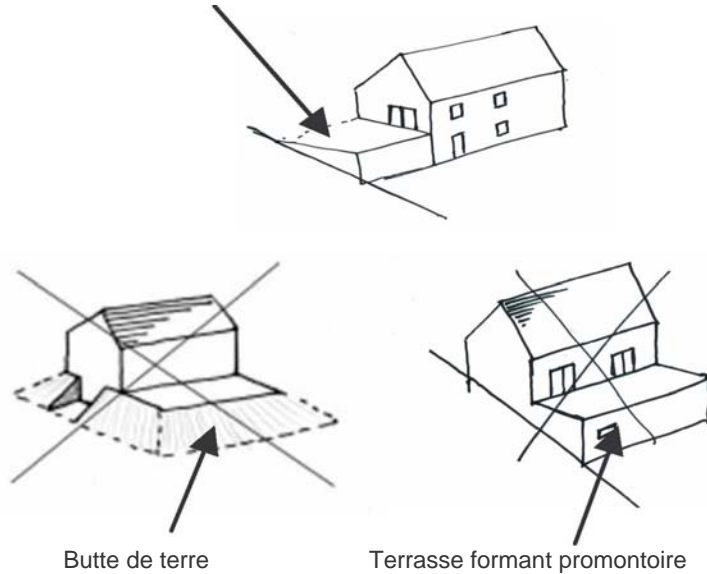


2) la terrasse, 2 règles

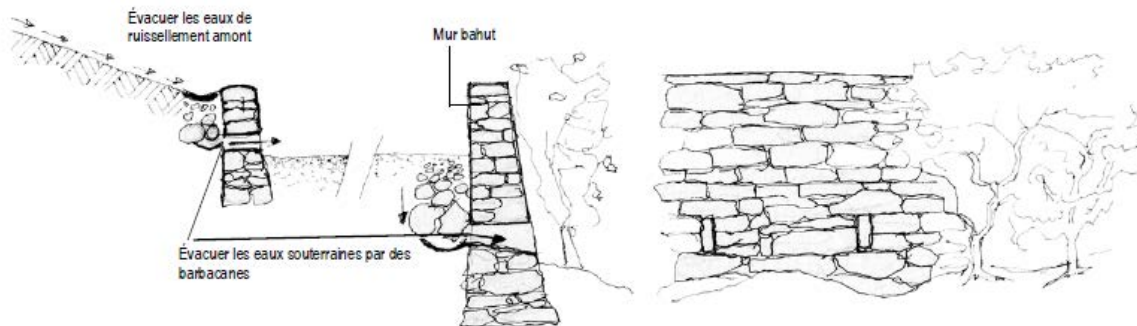
- égalité volumétrique des déblais et des remblais
- Terrasse parallèle aux courbes de niveaux donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente puisque les courbes de niveaux sont nécessairement perpendiculaires à la ligne de plus grande pente en un même point.



Terrasse latérale accompagnant la pente



3) le mur de soutènement



ARTICLES 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Généralités.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé :

- soit à réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- soit à solliciter l'application du 4° alinéa de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité technique, il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'activité.

Toutefois, en application de l'article 34 de la **loi Solidarité et Renouveau Urbain**, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
- 50% pour les autres activités,
- 25% pour les entrepôts,
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

ARTICLES 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du COS sont fixées par l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.