

Commune d'ANDERT & CONDON

(Département de l'Ain - 01)

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement



Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

12 Juin 2017

Le Maire

PLU élaboré sur la base des dispositions réglementaires antérieures au décret du 28 décembre 2015

Se reporter au tableau inséré en annexe informative pour la concordance entre les anciennes dispositions et les dispositions actuelles



Atelier BDa, Urbanisme et environnement

Sarl SCOP au capital variable de 7 000 € - Siren : 450 563 259 RCS Chambéry

Parc d'activités de Côte Rousse

180, rue du Genevois - 73 000 Chambéry

Tel: 04 79 70 55 64 - Fax (PA Côte Rousse): 04 79 85 40 15

Courriel: atelier.bda@wanadoo.fr

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Andert-et-Condon.

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans le dossier d'autorisation de lotir demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, ces règles peuvent être maintenues à la demande des colotis selon les modalités prévues à l'article L.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

SOMMAIRE :

<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>3</u>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	4
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UB	10
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UL	16
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UX	20
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	<u>26</u>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU	27
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>33</u>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	34
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	<u>43</u>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	44
<u>GLOSSAIRE</u>	<u>52</u>
LES CATEGORIES DE CONSTRUCTION AU SENS DE L'ARTICLE R-123-9 DU CODE DE L'URBANISME :	52
AUTRES TERMES ET SIGLES UTILISES DANS LE REGLEMENT :	53

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone urbaine Ua correspond aux secteurs déjà urbanisés les plus denses (la partie ancienne du bourg de Condon, ainsi que les hameaux d'Andert et de Gevrin), secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ua, sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage industriel
- les nouvelles constructions à usage agricole ou forestière
- Les entrepôts
- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux

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

Sur l'ensemble de la zone Ua, sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
- les constructions à vocation artisanale, commerciale, et les bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les annexes des constructions principales sur les tènements ne supportant pas la construction principale, dans la limite d'une unité et d'une surface limitée à 30 m² d'emprise au sol (hors piscine)
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants, sous réserve de respecter les conditions de sécurité

Ua-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Par ailleurs, l'autorité compétente pourra, en fonction du projet et de la configuration du secteur, imposer un recul du portail ou du garage de 4 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Ua-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) L'eau potable :

Toute construction ou installation ayant un usage sanitaire ou alimentaire doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès lors qu'il existe.

4.3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront :

- soit infiltrées à la parcelle,
- soit gérées par un système de récupération ou rétention des eaux de pluies.
- soit rejetées dans un exutoire pérenne

4.4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

Ua-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

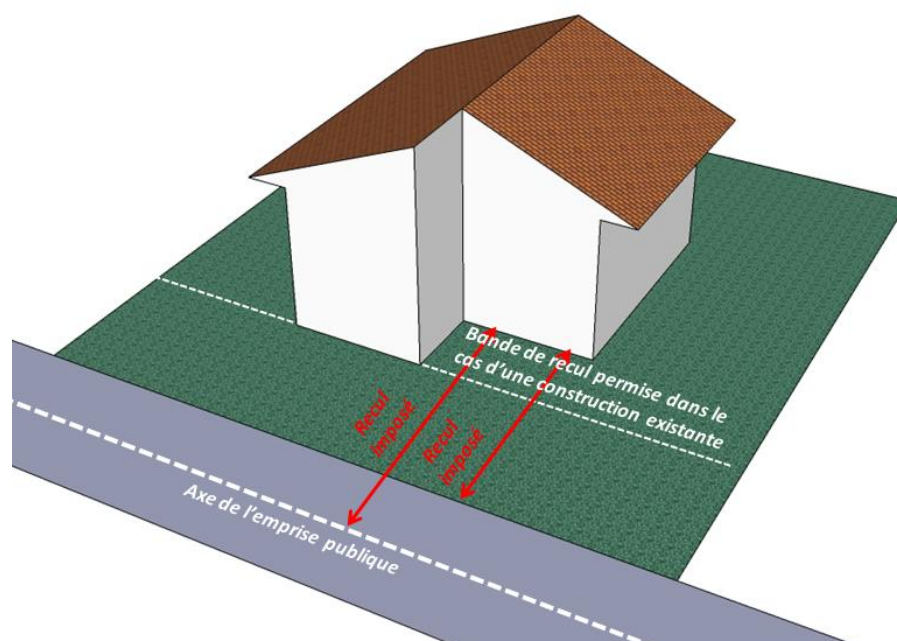
6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 4 mètres de l'axe de l'emprise publique ou à moins de 2 m de l'alignement de l'emprise publique, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.



Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter :

❖ **En Ua1 :**

- soit à l'alignement de l'emprise publique
- soit avec un recul de 4 mètres minimum de l'axe de l'emprise publique et 2 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique

❖ **En Ua2 :**

- avec un recul de 4 mètres minimum de l'axe de l'emprise publique et 2 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique

Ua-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

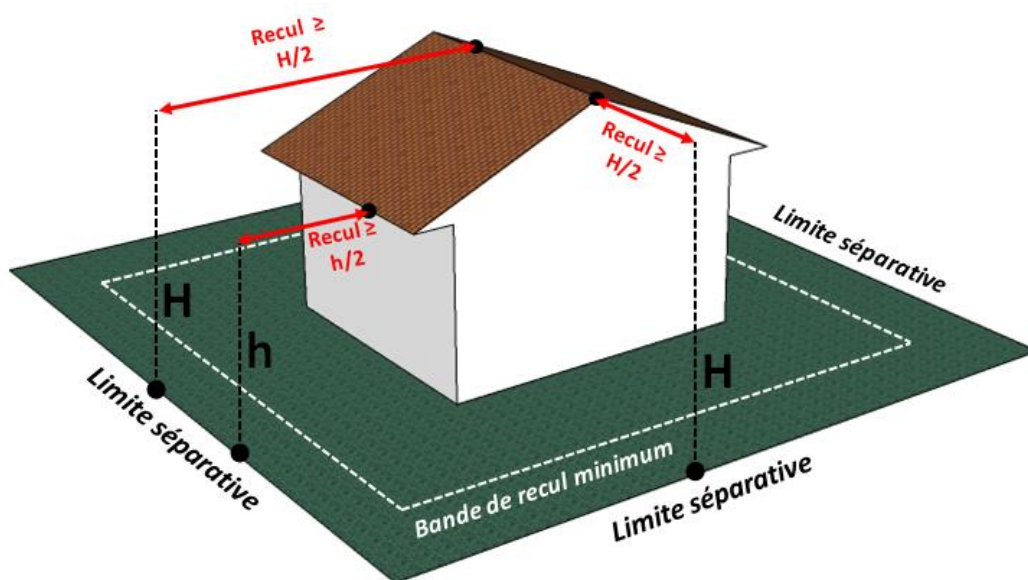
7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation de toute construction s'effectuera soit :

- en limite séparative
- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



Ua-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches

Ua-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

Ua-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur de toute autre construction est limitée à 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse

Ua-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Les volumes devront chercher la simplicité, en privilégiant la forme rectangulaire.

Le volume de la construction principale et de ses annexes devra être disposé avec son faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux voies et emprises publiques et privées.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais

réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 60 % et 100 %. Cependant l'autorité compétente pourra, en fonction de la localisation du projet, prescrire des pentes de toit différentes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées d'éléments assemblées d'aspect tuile ou ardoise, avec une couleur choisie par parmi celles disponibles dans le nuancier disponible en mairie (excepté pour les vérandas).

- Pour les constructions annexes :

- Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les constructions annexes isolées (hors piscine), celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum d'emprise au sol, dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Si la clôture est composée de parties maçonnées, celles-ci sont limitées à une hauteur de 0,80 m.

L'obturation totale des clôtures est interdite. Celles-ci seront réalisées au moyen d'un dispositif à claire-voie, sans ajout de cache-vue, et/ou seront végétalisées.

Ua-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics (sauf accord préalable de la mairie), des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- Habitat
 - : 2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction
 - : 1 emplacements par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante

	: 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat
- Gîte / hôtel	: 1 emplacement par chambre
- Restaurant/bar	: 1 emplacement pour 5 m ² de salle de restauration /bar
- Bureaux/commerces	: 1 emplacement pour 25 m ² de bureau/surface de vente
- Artisanat	: 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher

Pour les projets d'équipements publics, leurs besoins en stationnement seront évalués en fonction du programme envisagé.

Ua-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées. Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques sont proscrites.

Ua-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

Ua-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

Ua-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout nouveau projet à usage d'habitat ou d'activité, devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub

La zone urbaine Ub correspond aux secteurs déjà urbanisés, de densité faible à moyenne, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

De plus, sont également indiquées :

- **Les zones Ub indicées « i », où est admise la réalisation d'un assainissement autonome**

Ub-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ub, sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage industriel
- les nouvelles constructions à usage agricole ou forestière
- Les entrepôts
- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux

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

Sur l'ensemble de la zone Ub, sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
- les constructions à vocation artisanale, commerciale, et les bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les annexes accolées et isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 60 m² d'emprise au sol (hors piscine), comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants, sous réserve de respecter les conditions de sécurité

Ub-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Par ailleurs, une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie est alors exigé pour la réalisation de cette aire. En cas d'impossibilité, notamment dans les parties agglomérées les plus denses, le projet envisagé ne devra pas aggraver la situation existante.

Ub-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) L'eau potable :

Toute construction ou installation ayant un usage sanitaire ou alimentaire doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès lors qu'il existe.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront :

- soit infiltrées à la parcelle,
- soit gérées par un système de récupération ou rétention des eaux de pluies.
- soit rejetées dans un exutoire pérenne

4.4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

Ub-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

6.1 – Généralités

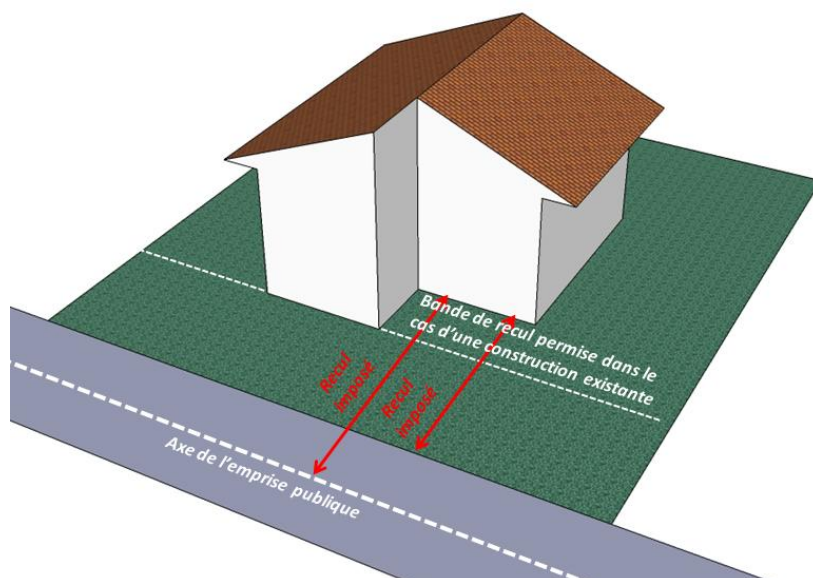
Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 6 mètres de l'axe de l'emprise publique ou à moins de 3 m de l'alignement de l'emprise publique, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum de l'axe de l'emprise publique et 3 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique.



Ub-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

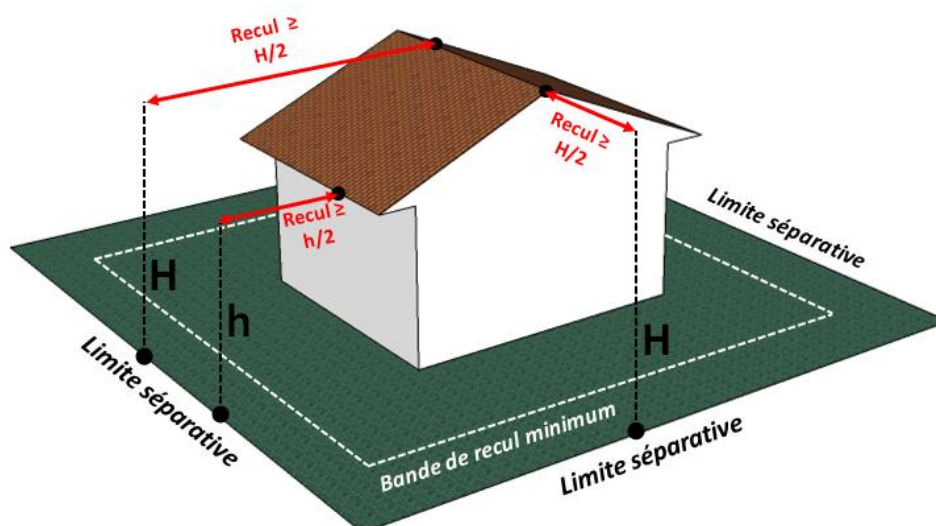
Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



Ub-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches

Ub-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Généralités

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle se calcule par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones Ub

9.2 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 0,4.

Ub-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur de toute autre construction est limitée à 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse

Ub-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Les volumes devront chercher la simplicité, en privilégiant la forme rectangulaire.

Le volume de la construction principale et de ses annexes devra être disposé avec son faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux voies et emprises publiques et privées.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Le traitement des toitures :

➤ Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 40 % et 100 %

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées d'éléments assemblées d'aspect tuile ou ardoise, avec une couleur choisie par parmi celles disponibles dans le nuancier disponible en mairie (excepté pour les vérandas).

➤ Pour les constructions annexes :

- Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les constructions annexes isolées (hors piscine), celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum d'emprise au sol, dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Si la clôture est composée de parties maçonnées, celles-ci sont limitées à une hauteur de 0,80 m.

L'obturation totale des clôtures est interdite. Celles-ci seront réalisées au moyen d'un dispositif à claire-voie, sans ajout de cache-vue, et/ou seront végétalisées.

Ub-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics (sauf accord préalable de la mairie), des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- Habitat	: 2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction : 1 emplacements par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante : 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat
- Gîte / hôtel	: 1 emplacement par chambre
- Restaurant/bar	: 1 emplacement pour 5 m ² de salle de restauration /bar
- Bureaux/commerces	: 1 emplacement pour 25 m ² de bureau/surface de vente
- Artisanat	: 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher

Pour les projets d'équipements publics, leurs besoins en stationnement seront évalués en fonction du programme envisagé.

Ub-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques sont proscrites.

Ub-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

Ub-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

Ub-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout nouveau projet à usage d'habitat ou d'activité, devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UI

La zone urbaine UI correspond au secteur à vocation de loisir du bourg de Condon.

UI-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone UI sont interdits :

- Les nouvelles constructions, ainsi que l'extension et le changement de destination des constructions existantes en dehors :
 - de celles répondant à la vocation de loisir de la zone
 - de celles répondant à la vocation d'équipements publics et d'intérêt général
- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux

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

Sur l'ensemble de la zone UI, sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
 - ils soient liés à des constructions et installations répondant à la vocation de loisir de la zone, ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

UI-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UI-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) L'eau potable :

Toute construction ou installation ayant un usage sanitaire ou alimentaire doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès lors qu'il existe.

4.3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront :

- soit infiltrées à la parcelle,
- soit gérées par un système de récupération ou rétention des eaux de pluies.
- soit rejetées dans un exutoire pérenne

4.4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

UI-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum de l'axe de l'emprise publique et 3 m minimum de l'alignement de l'emprise publique.

UI-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

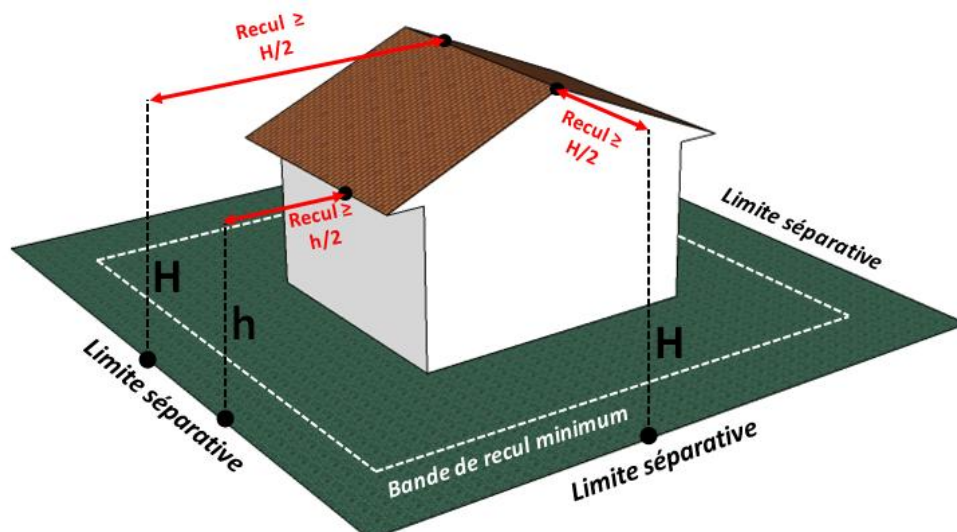
Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation des constructions s'effectuera:

- soit en limite séparative
- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



UI-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

UI-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

UI-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée

UI-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour toute autre construction :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

UI-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

UI-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques de type lauriers et thuyas, par exemple, sont proscrites.

UI-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

UI-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

UI-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout nouveau projet le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux

La zone urbaine Ux correspond au secteur à vocation artisanale du territoire, située au hameau de Gevrin.

Ux-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ux, sont interdits :

- Les constructions à vocation d'habitat (en dehors de locaux de gardiennage)
- les constructions à vocation agricole
- Les constructions hôtelières
- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) soumis au régime d'autorisation
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux

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

Sur l'ensemble de la zone Ux, sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction autorisée sur la zone
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
- les entrepôts ne sont autorisés que lorsqu'ils sont en lien avec une activité de production de type artisanale, industrielle ou commerciale
- les locaux de gardiennage ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires à la présence permanente sur place de personnes pour assurer la direction et/ou la surveillance des établissements concernés et lorsqu'ils sont intégrés au bâtiment d'activité et dans la limite de 30 m² de surface de plancher
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants, sous réserve de respecter les conditions de sécurité

Ux-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ux-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) L'eau potable :

Toute construction ou installation ayant un usage sanitaire ou alimentaire doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès lors qu'il existe.

4.3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront :

- soit infiltrées à la parcelle,
- soit gérées par un système de récupération ou rétention des eaux de pluies.
- soit rejetées dans un exutoire pérenne

Tout rejet des eaux résiduelles et industrielles polluées est subordonné à un prétraitement approprié.

4.4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

Ux-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

6.1 – Généralités

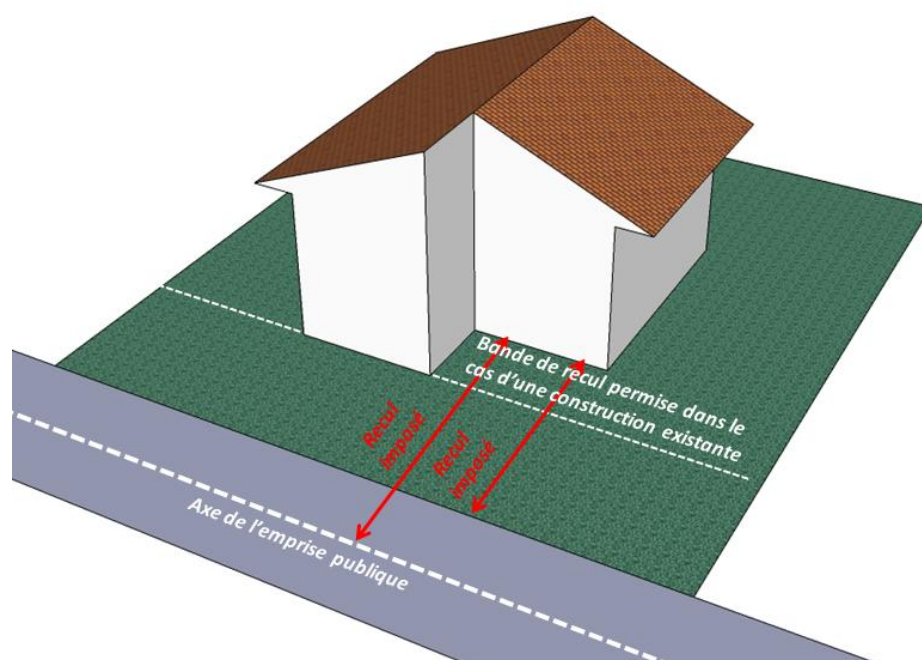
Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 6 mètres de l'axe de l'emprise publique ou à moins de 3 m de l'alignement de l'emprise publique, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum de l'axe de l'emprise publique et 3 m minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique.



Ux-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

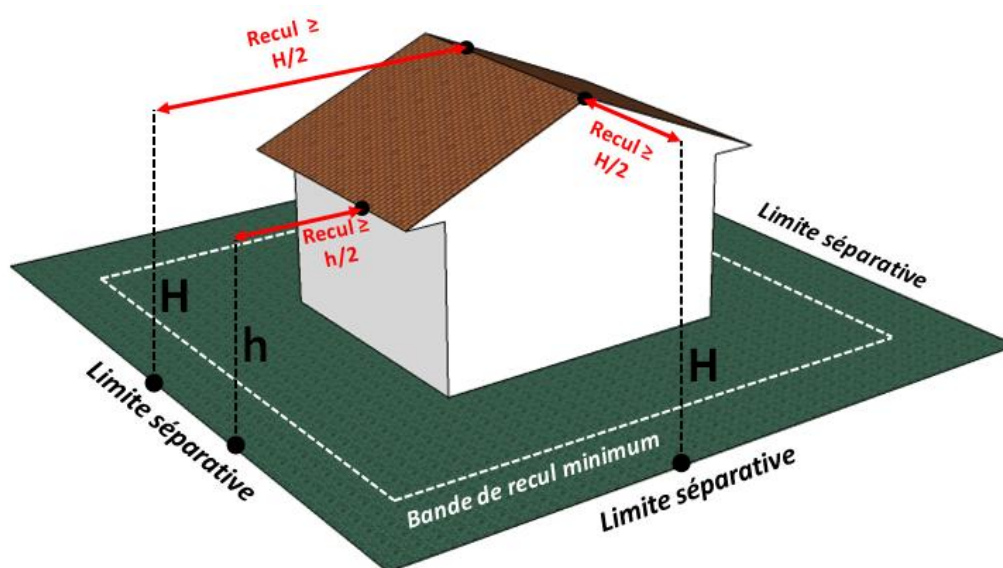
7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous)



Ux-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

Ux-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

Ux-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage

En tout état de cause, la hauteur de toute autre construction est limitée à 9 mètres au faîtage et 6 m à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Ux-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie. Les matériaux ondulés sont interdits.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Le traitement des toitures :

➤ Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 40 % et 100 %

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées d'éléments assemblées d'aspect tuile ou ardoise, avec une couleur choisie parmi celles disponibles dans le nuancier disponible en mairie (excepté pour les vérandas).

➤ Pour les constructions annexes :

- Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les constructions annexes isolées, celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Si la clôture est composée de parties maçonnées, celles-ci sont limitées à une hauteur de 0,80 m.

Ux-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics (sauf accord préalable de la mairie), des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- | | |
|--|---|
| - Restaurant/bar | : 1 emplacement pour 5 m ² de salle de restauration /bar |
| - Bureaux/commerces | : 1 emplacement pour 25 m ² de bureau/surface de vente |
| - Artisanat et activités de production | : 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher |
| - Entrepôt | : 1 emplacement pour 200 m ² de surface |

Ux-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques sont proscrites.

Ux-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

Ux-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

Ux-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout nouveau projet à usage d'activités devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation

1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble des zones 1AU, toutes les constructions sont interdites en dehors :

- de celles à vocation d'habitat.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Sur l'ensemble des zones 1AU, sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
- les constructions à vocation artisanale, commerciale, et les bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les annexes accolées et isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 60 m² d'emprise au sol (hors piscine), comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants, sous réserve de respecter les conditions de sécurité

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

De plus, sur ces secteurs où ont été définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les constructions et aménagements sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1AU-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Par ailleurs, l'autorité compétente pourra, en fonction du projet et de la configuration du secteur, imposer un recul du portail ou du garage de 4 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

1AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) L'eau potable :

Toute construction ou installation ayant un usage sanitaire ou alimentaire doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès lors qu'il existe.

4.3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront :

- soit infiltrées à la parcelle,
- soit gérées par un système de récupération ou rétention des eaux de pluies.
- soit rejetées dans un exutoire pérenne

4.4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

1AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de l'emprise publique
- avec un recul de 4 m minimum de l'axe de l'emprise publique et 2 m minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

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

7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

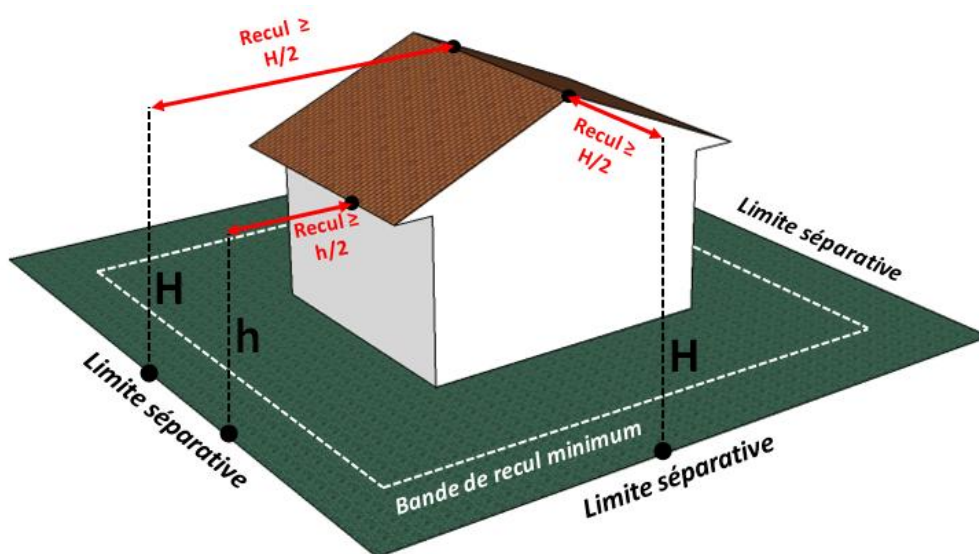
L'implantation de toute autre construction s'effectuera :

❖ En 1AUa

- soit en limite séparative
- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).

❖ En 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :

- avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).
- de manière mitoyenne, dans le cas de constructions édifiées de manière simultanée



1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches

1AU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Généralités

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle se calcule par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones 1AU.

9.2 – Emprise au sol

❖ En 1AUa

L'emprise au sol n'est pas limitée.

❖ En 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :

L'emprise au sol est limitée à 0,4.

1AU-10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur de toute autre construction est limitée à 9 mètres au faîtage et 6 m à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

1AU-11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Les volumes devront chercher la simplicité, en privilégiant la forme rectangulaire.

Le volume de la construction principale et de ses annexes devra être disposé avec son faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux voies et emprises publiques et privées.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais

réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Le traitement des toitures :

➤ Pour les constructions principales :

❖ En 1AUa

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 60 % et 100 %. Cependant l'autorité compétente pourra, en fonction de la localisation du projet, prescrire des pentes de toit différentes.

❖ En 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 40 % et 100 %

Quelque soit la zone, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées d'éléments assemblées d'aspect tuile ou ardoise, avec une couleur choisie par parmi celles disponibles dans le nuancier disponible en mairie (excepté pour les vérandas).

➤ Pour les constructions annexes :

- Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les constructions annexes isolées (hors piscine), celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 30 m² d'emprise au sol maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Si la clôture est composée de parties maçonnées, celles-ci sont limitées à une hauteur de 0,80 m.

L'obturation totale des clôtures est interdite. Celles-ci seront réalisées au moyen d'un dispositif à claire-voie, sans ajout de cache-vue, et/ou seront végétalisées.

1AU-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics (sauf accord préalable de la mairie), des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- Habitat : 2 emplacements par logement
- Gîte : 1 emplacement par chambre

1AU-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques sont proscrites.

1AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

1AU-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

1AU-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout nouveau projet à usage d'habitat devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont différenciés dans la zone A, des sous-secteurs :

- **Les zones A sans indice**, à vocation principale d'activité agricole,
- **Les zones Ae**, liées à la vocation écologique du secteur
- **Les zones Ap**, présentant une sensibilité paysagère
- **La zone Ast**, correspondant au manoir de Beauregard

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article 2.

De plus :

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE BATIMENT DU MANOIR DE BEAUREGARD

Sont interdites les extensions des bâtiments existants et les annexes accolées à la bâtisse

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

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place ou renforcement de réseau...), ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigements...).

Tout projet de construction, y compris la reconstruction après sinistre, ou d'aménagement pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.

Seuls sont autorisés :

❖ En zone A, sans indice :

- Les constructions, les installations directement nécessaires à l'exploitation agricole
- Les locaux de gardiennage aux conditions :
 - D'être justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole (appréciées en fonction de la nature et de l'importance de l'activité)
 - D'être situés dans le volume ou accolés au bâtiment principal
 - D'une unité par exploitation et d'une surface de plancher limitée à 30 m².
- Les gîtes, à condition qu'ils soient réalisés dans un bâtiment existant
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée.

Pour les bâtiments d'habitation en zone agricole

Seuls sont autorisés :

- Le réaménagement des constructions existantes en habitation
- L'extension des constructions existantes, en une ou plusieurs opérations, dans la limite totale de 60 m² de surface globale de plancher, comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU
- Les annexes accolées et isolées (hors piscine non couverte) sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 60 m², comptabilisé à partir de la date d'approbation du PLU
- Les piscines non couvertes dans la limite d'une unité
- Les annexes isolées seront implantées à une distance maximale de 10 m de l'habitation principale
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux risques identifiés (inondations, glissements de terrains), impactant le secteur
- Les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée pour ces constructions

❖ En Ae (secteur agricole présentant une sensibilité écologique)

Sous réserve qu'ils n'engendrent pas d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les travaux et installations légères, nécessaires à la mise en valeur écologique, ou à l'entretien du milieu
- Les clôtures à fils superposés, ou à maille, avec poteaux, pour un usage agricole

Si les pratiques agricoles extensives sont encouragées sur ces zones, une attention devra être portée sur le maintien des habitats spécifiques observés sur ces zones.

❖ En zone Ap (secteur agricole présentant une sensibilité paysagère) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les clôtures à fils superposés, ou à maille, avec poteaux, pour un usage agricole

❖ En Ast (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

Seuls sont autorisés :

- Les destinations suivantes :
 - Habitat
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Structure d'équipements publics, et/ou d'intérêt collectif
- Le réaménagement des logements existants uniquement si elles se réalisent dans l'enveloppe bâtie existante (les constructions à destination d'habitat sont interdites)
- Les extensions des constructions existantes, en une ou plusieurs opérations, sous les conditions suivantes :
 - elles ne seront pas situées sur les façades est des bâtiments, et ne seront pas accolées au bâtiment du manoir
 - elles se réaliseront dans la limite totale de 300 m² (en une ou plusieurs opérations)

- elles ne seront pas liées à une vocation d'habitat
- Les annexes seront considérées comme des extensions du bâtiment préexistant, et devront à ce titre accolées

Les constructions au sein de la zone sont soumises au permis de démolir.

De plus :

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES HAIES STRUCTURANTES

- Les coupes devront être de taille modérée (coupes à blanc interdites)
- En cas de coupes importantes, des essences locales et similaires devront être replantées afin de reconstituer les haies boisements

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES ARBRES ISOLES

- En dehors opérations justifiées par des motifs sanitaires ou de sécurité, toutes interventions sur les arbres remarquables repérés est interdites

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES CONSTRUCTIONS ABRITANT UNE POPULATION IMPORTANTE DE CHAUVES-SOURIS (NATURA 2000)

- En cas de réhabilitation des combles, les propriétaires pourront se référer aux annexes de l'évaluation environnementale du PLU qui indique des recommandations pour préserver les habitats présents (Cf - pièce N°1 - Rapport de présentation)
- Ils ont également la possibilité de se rapprocher de la LPO Ain pour être conseillé sur les travaux à prévoir.

A-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus,

Pour les bâtiments d'habitation en zone agricole

Une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie pour la réalisation de cette aire.

A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction ou installation ayant un usage sanitaire ou alimentaire doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

❖ En zone A sans indice

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. En outre, tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et ne peut être autorisé qu'après autorisation du service gestionnaire.

En l'absence ou dans l'attente de celui-ci, la constructibilité sera conditionnée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif efficace et conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

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

Pour les bâtiments d'habitation en zone agricole

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

❖ En Ast (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront :

- soit infiltrées à la parcelle,
- soit gérées par un système de récupération ou rétention des eaux de pluies.
- soit rejetées dans un exutoire pérenne

4-4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

6.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

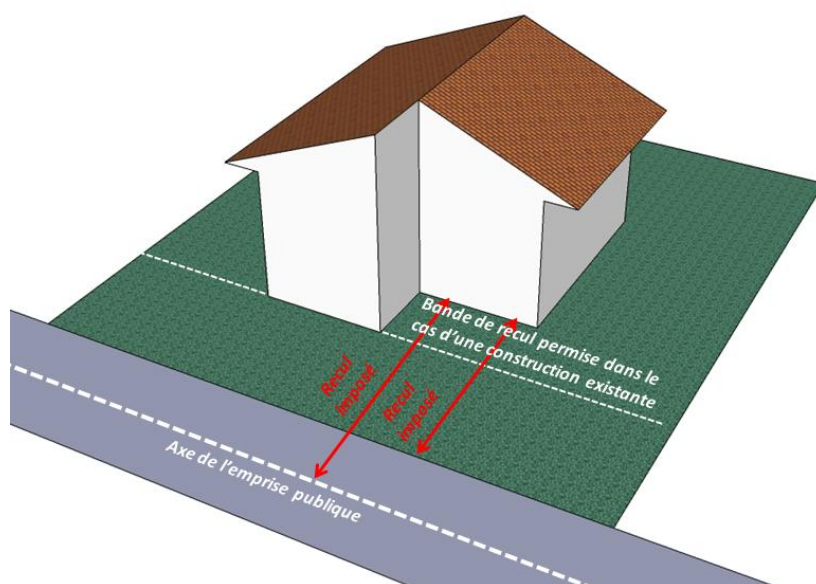
Les autres constructions doivent s'implanter avec un recul de :

- 10 m minimum de l'axe des voies départementales et 6 m minimum de l'alignement des voies départementales
- 6 m minimum de l'axe des autres voies ou emprises publiques et 3 m minimum de l'alignement des autres voies ou emprises publiques

De plus,

Pour les bâtiments d'habitation en zone agricole

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension de cette dernière peut être autorisée dans la marge de recul imposée ci-dessus, à condition de ne pas réduire davantage le recul existant.



A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

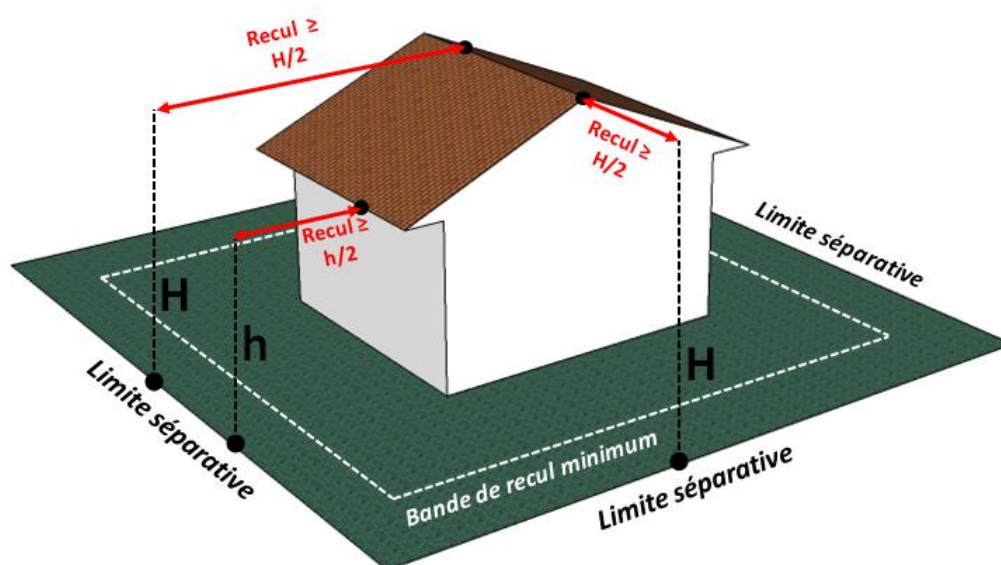
7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



❖ En Ast (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

Les extensions des bâtiments existants pourront se réaliser jusqu'en limite séparative.

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

Pour les bâtiments d'habitation en zone agricole

Les annexes isolées seront implantées à une distance maximale de 10 m de l'habitation principale.

A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

10.2 Hauteur maximale

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à conditions d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur est limitée à :

- | | |
|---|--|
| - Pour les bâtiments à usage d'habitation | : 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère |
| - Pour les bâtiments à usage agricole | : 10 mètres au faîtage |
| - Pour les tunnels agricoles | : 6 mètres au faîtage |
| - Pour les annexes isolées | : 5 mètres au faîtage |

❖ En Ast (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

La hauteur des extensions ne pourra dépasser celle des bâtiments préexistant

A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 40 % et 100 %

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées d'éléments assemblées d'aspect tuile ou ardoise, avec une couleur choisie par parmi celles disponibles dans le nuancier disponible en mairie (excepté pour les vérandas).

➤ Pour les constructions annexes :

- Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les constructions annexes isolées, celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures (pour les constructions à vocation d'habitat) :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Si la clôture est composée de parties maçonnées, celles-ci sont limitées à une hauteur de 0,80 m.

L'obturation totale des clôtures est interdite. Celles-ci seront réalisées au moyen d'un dispositif à claire-voie, sans ajout de cache-vue, et/ou seront végétalisées.

❖ En Ast (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

L'aspect extérieur des extensions ou des annexes accolées devra s'inscrire dans la continuité des bâtiments préexistant (même couleur, cohérence des formes et des volumes, ...).

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE BATIMENT DU MANOIR DE BEAUREGARD

Afin de conserver l'identité architecturale du manoir de Beauregard et de ses dépendances, il est exigé :

- Le maintien des ouvertures existantes en façade,
- En cas de création d'ouvertures supplémentaires en toiture, elles ne seront possibles que sur les façades comprenant déjà des ouvertures, ou en toiture, aux conditions suivantes :
 - ✓ Les fenêtres de toitures seront d'une surface d'1 m² maximum chacune
 - ✓ Elles seront réalisées dans le pan du toit (les structures de type jacobines sont interdites)
- La toiture du manoir devra conserver son aspect de tuile écaille
- Les ouvertures en façade seront conçues de manière à conserver :
 - ✓ les proportions de celles déjà existantes et de manière
 - ✓ une ordonnance sur la façade (axées verticalement et/ou horizontalement par rapport aux ouvertures existantes)

A-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

A-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées. Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques sont proscrites.

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

A-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

A-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions auront l'obligation de s'y raccorder, en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires. Dans le cas contraire, tout projet le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Sont différenciés dans la zone N, des sous-secteurs :

- **Les zones N sans indice**, correspondant à l'ensemble des secteurs à dominante naturelle et forestière,
- **Les zones Na**, liées aux lagunages
- **Les zones Nc**, correspondant à l'emprise des cimetières
- **Les zones Ne**, liées à la vocation écologique du secteur
- **Les zones Nj**, correspondant à des zones de jardin
- **Les zones Ns**, correspondant à l'emprise de l'aire de stationnement au Sud de Condon

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article 2.

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

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place ou renforcement de réseau...), ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigements...).

Seuls sont autorisés :

❖ En zone N, sans indice :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques...).
- Les coupes liées à l'exploitation forestière, conformément au code forestier
- Les coupes à blanc sont autorisées uniquement :
 - sur les emprises nécessaires pour permettre des travaux ou la réalisation d'ouvrages techniques, d'intérêt collectif, dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas aggraver les risques naturels
 - pour permettre tous travaux et réalisation d'ouvrages techniques en vue de se prémunir contre les risques naturels et les risques d'incendie

Pour les bâtiments d'habitation en zone naturelle

Seuls sont autorisés :

- Le réaménagement des constructions existantes en habitation
- L'extension des constructions existantes, en une ou plusieurs opérations, dans la limite totale de 60 m² de surface globale de plancher, comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU

- Les annexes accolées et isolées (hors piscine non couverte) sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 60 m², comptabilisé à partir de la date d'approbation du PLU
- Les piscines non couvertes dans la limite d'une unité
- Les annexes isolées seront implantées à une distance maximale de 10 m de l'habitation principale
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux risques identifiés (inondations, glissements de terrains), impactant le secteur
- Les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée pour ces constructions

❖ En zone Na (lagunages)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires au fonctionnement du lagunage
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques...).

❖ En zone Nc (cimetières)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires au fonctionnement des cimetières
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques...).

❖ En zone Ne (secteur naturel présentant une sensibilité écologique)

Sous réserve qu'ils n'engendrent pas d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les travaux et installations légères, nécessaires à la mise en valeur écologique, ou à l'entretien du milieu
- L'entretien et l'exploitation des berges du Furans, dans la mesure où ils ne compromettent pas leur stabilité

Une attention devra être portée sur le maintien des habitats spécifiques observés sur ces zones.

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III, impliquant des dispositions particulières :

POUR LE PONT DE BOGNENS

La modification de ce petit patrimoine bâti remarquable identifié est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour assurer la restauration de l'élément repéré ou la sécurité des usagers.

❖ En Nj (zones de jardin) :

- Les annexes isolées sont admises :
 - dans la limite de deux unités par tènement
 - dans la limite d'une surface maximum de 15 m² par annexe
- Les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone

❖ En zone Ns (stationnement)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires aux aires de stationnement
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques...).

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES ARBRES ISOLES

- - En dehors opérations justifiées par des motifs sanitaires ou de sécurité, toutes interventions sur les arbres remarquables repérés est interdites

N-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus,

Pour les bâtiments d'habitation en zone naturelle

Une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie pour la réalisation de cette aire.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction ou installation ayant un usage sanitaire ou alimentaire doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

❖ En zones N sans indice

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. En outre, tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et ne peut être autorisé qu'après autorisation du service gestionnaire.

En l'absence ou dans l'attente de celui-ci, la constructibilité sera conditionnée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif efficace et conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

Pour les bâtiments d'habitation en zone naturelle

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

4-3) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront :

- soit infiltrées à la parcelle,
- soit gérées par un système de récupération ou rétention des eaux de pluies.
- soit rejetées dans un exutoire pérenne

4-4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

N-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

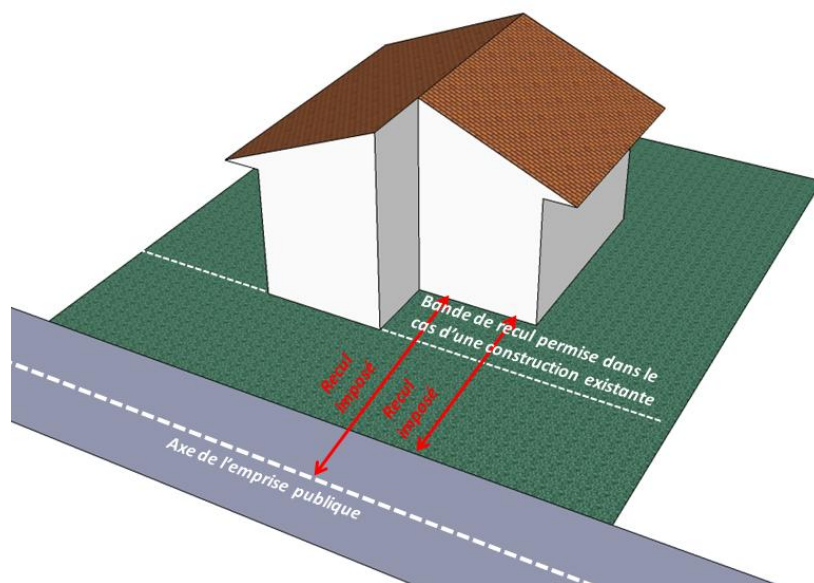
Les autres constructions doivent s'implanter avec un recul de :

- 10 m minimum de l'axe des voies départementales et 6 m minimum de l'alignement des voies départementales
- 6 m minimum de l'axe des autres voies ou emprises publiques et 3 m minimum de l'alignement des autres voies ou emprises publiques

De plus,

Pour les bâtiments d'habitation en zone naturelle

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension de cette dernière peut être autorisée dans la marge de recul imposée ci-dessus à condition de ne pas réduire davantage le recul existant.



N-7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

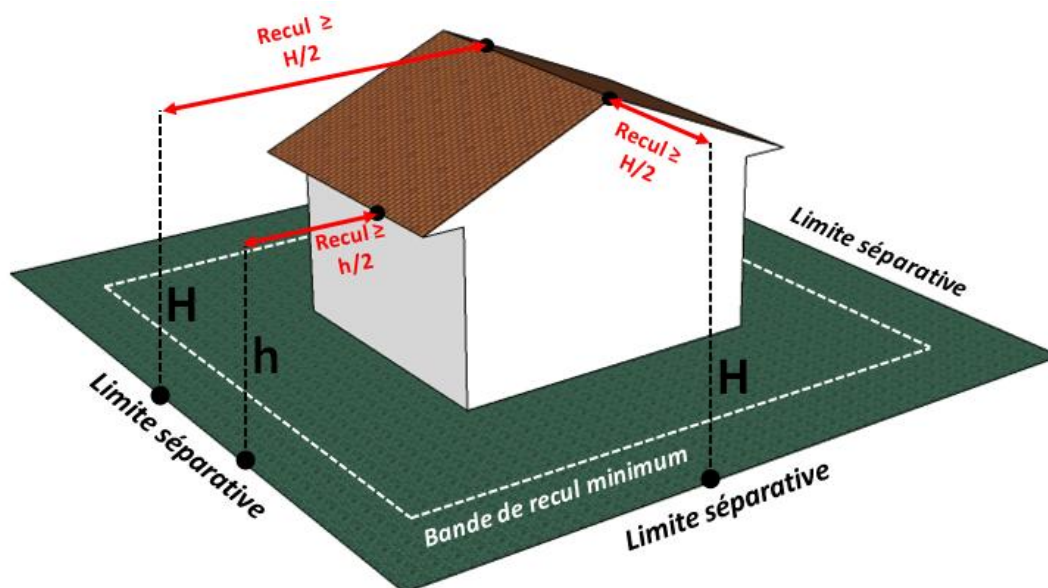
7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (cf schéma ci-dessous).



N-8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Pour les bâtiments d'habitation en zone naturelle

Les annexes isolées seront implantées à une distance maximale de 10 m de l'habitation principale.

N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur de toute autre construction est limitée à 9 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'acrotère.

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour toute autre construction :

Les terrassements :

Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente. En particulier, les mouvements de terre liés à l'implantation de la construction devront respecter un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel et éviter l'apport extérieur de remblais par rapport au volume issu des déblais.

Les projets de construction seront conçus de manière à éviter ou limiter au maximum les murs de soutènement.

Les façades :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. La couleur de l'enduit sera choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie. Les éléments de façade en bois devront conserver une teinte naturelle ou seront teintés selon les couleurs du nuancier disponible en mairie.

Les autres matériaux seront de couleur bois, ou choisie parmi celles proposées dans le nuancier disponible en mairie.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Si la clôture est composée de parties maçonnées, celles-ci sont limitées à une hauteur de 0,80 m.

L'obturation totale des clôtures est interdite. Celles-ci seront réalisées au moyen d'un dispositif à claire-voie, sans ajout de cache-vue, et/ou seront végétalisées.

De plus,

❖ En zones Nh

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 40 % et 100 %

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées d'éléments assemblées d'aspect tuile ou ardoise, avec une couleur choisie par parmi celles disponibles dans le nuancier disponible en mairie (excepté pour les vérandas).

- Pour les constructions annexes :

- Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les constructions annexes isolées, celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 30 m² maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

N-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

N-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques sont proscrites.

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

N-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

N-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout projet le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

GLOSSAIRE

Les catégories de construction au sens de l'article R-123-9 du code de l'urbanisme :

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

Il s'agit de toutes les catégories de logements y compris, logements de gardien, chambres de services, gîtes, logement de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés données en location...

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il s'agit notamment des hôtels, résidences, services comportant des locaux et services communs de type hôtelier, ...

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

Il s'agit d'espace où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale,)

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés (commerces, bars, restaurants...)

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

Il s'agit notamment des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière des terrains.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A LA FONCTION D'ENTREPOT

Il s'agit de bâtiments, hangars où sont stockées des marchandises pour une durée limitée.

On distinguera de plus :

LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU SERVICES PUBLICS

Ce sont par exemple les équipements de culture, de loisirs, sportifs, des établissements d'enseignement et établissements hospitaliers et cliniques, ...

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES EQUIPEMENTS PUBLICS OU SERVICES PUBLICS

Elles concernent uniquement les installations qui sont indispensables au fonctionnement des constructions à vocation d'équipements publics ou de services publics citées dans la catégorie ci-dessus (par exemple transformateur électrique, ...)

Le local accessoire d'un bâtiment est réputé avoir la même destination que le local principal.

Autres termes et sigles utilisés dans le règlement :

ACROTERE

Élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

ANNEXE

Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires et de faible emprise, constituant des dépendances d'une construction. Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un cellier, d'une remise, ... Elles peuvent être accolées à la construction principale, ou être isolées.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

EXTENSION DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Espace couvert édifié postérieurement à la construction principale. A la différence de l'annexe accolée, l'extension doit justifier d'une partie communicante avec la construction principale (porte, porte fenêtre, ...)

FAITAGE

Ligne supérieure d'une toiture, quelqu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau, ...

I.C.P.E

Sont considérés comme des Installations Classées Pour l'Environnement, au sens de l'article L551-1 du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles font l'objet d'une procédure particulière (déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale).

JACOBINE

Ouverture placée en saillie sur la pente d'une toiture, comprenant une toiture propre, et un faîtage disposé perpendiculairement à celui de la toiture principale.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie vertical, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des poussées exercées par le terrain

P.L.S.

Prêt locatif social

P.L.U.S.

Prêt locatif à usage social

SAILLIE

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades

SOL NATUREL

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT :

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols

VOIES PRIVEES

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs tènements. Le recul des constructions à implanter par rapport aux voies privées sera celui indiqué à l'article 7 (relatif aux limites séparatives) de la zone concernée.

