

DEPARTEMENT DE L'AIN

**HAUT-BUGEY AGGLOMERATION
COMMUNE d'ARANC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT ECRIT
5**

Vu pour rester annexé à la délibération
du 27 février 2025
Le président,
Michel Mourlevat

Approuvé le 27 février 2025



SOMMAIRE

Préambule	Page 3
Chapitre 1 - zone urbaine U	Page 7
Chapitre 2 : zone urbaine UX	Page 20
Chapitre 5 - zone à urbaniser 1AU	Page 27
Chapitre 6 - zone agricole A	Page 37
Chapitre 7 - zone naturelle et forestière N	Page 51
Définitions - Lexique national	Page 65
Destinations et sous-destinations	Page 69

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à la commune d'**Aranc**.

En application de l'article R 151-9 du code de l'urbanisme, il contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

1 – DELIMITATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- ♦ Le règlement du PLU d'**Aranc** délimite sur le document graphique (plan de zonage) les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières de la manière suivante :

Les zones urbaines :

- La **zone U** qui recouvre les villages d'Aranc, Résinand-Les Pézières et Rougemont. La zone U comprend le secteur Uj (jardins).
- La **zone UX** pour les activités économiques (scierie à Rougemont)

Les zones à urbaniser : la zone 1 AU

La zone agricole : la zone A avec le secteur As

La zone naturelle et forestière : la zone N avec le stecal Ncm (Cité médiévale de Montcornelles).

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (voir les quatre chapitres suivants).

- ♦ Le plan local d'urbanisme délimite ou indique également :

- * les îlots bâtis et le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural
- * les bâtiments désignés pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du CU
- * les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme
- * les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou environnemental : haies, arbres isolés, zones humides ...
- * les secteurs concernés par des risques d'inondation

Ils apparaissent par le biais d'une trame apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme.

2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par celui du 31 janvier 2020 en Annexe.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière
- 2° Habitation
- 3° Commerce et activités de service
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations sont :

- 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière
- 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement
- 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques
- 4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

3 - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

- R 111-2 (protection de la sécurité et de la salubrité publique),
- R 111-4 (protection des sites ou vestiges archéologiques),
- R 111-25 (réalisation d'aires de stationnement),
- R 111-26 (protection de l'environnement),
- R 111-27 (protection des lieux environnants).

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

Comme prévu à l'article R 421-2 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme.
- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.
- Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées, et de hauteur, édictées ci-après ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (postes de détente, gaz, autocommutateurs, annexes, clôtures, château d'eau, relais de communication, etc ...) et pylônes, lignes de transport d'électricité HTB, etc ...

7 - PRECISIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de la voie ou séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

8 - DEFINITION DES ACTIVITES AGRICOLES PAR LE CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Article L 311-1 :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont

relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

9 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Dans toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4^o de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4^o de l'article R. 151 -28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- Pour les lignes électriques HTB :

- ✓ S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- ✓ S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :
Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

10 – REPORT AUX DOCUMENTS ANNEXES EN FIN DE REGLEMENT

- Définitions - Lexique national de l'urbanisme
- Destinations et sous-destinations des constructions

Chapitre 1 : zone U

Article R 151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U recouvre les villages d'Aranc, de Résinand-Les Pézières et de Rougemont.

L'habitat est ancien et a fait l'objet d'extensions urbaines contemporaines.

Dans les quartiers anciens, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies ou en léger retrait, et en ordre continu ou discontinu.

Les quartiers plus récents ont suivi des formes urbaines introduisant des retraits et une maille parcellaire plus lâche.

Les quartiers anciens sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

La zone U comprend un secteur Uj qui circonscrit les espaces de jardins et de parcs.

Seul le village d'Aranc est équipé en assainissement collectif des eaux usées (réseau séparatif).

U.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone U est multifonctionnelle. Elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics, etc ...

Sont donc autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

Dans le secteur Uj (jardins) est seulement admis l'aménagement d'abris de jardins limités à 20 m² d'emprise au sol.

U.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Toutes constructions, aménagements de constructions, installations dont le caractère nuisant, dangereux, inesthétique ou disproportionné serait susceptible de compromettre le caractère résidentiel et villageois de la zone, qu'il s'agisse ou non d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières (nouvelles constructions agricoles et les extensions des bâtiments agricoles existants)
- Les entrepôts et bureaux non liés aux activités autorisées dans la zone
- Les dépôts de véhicules

- Les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Dans le secteur Uj, les nouvelles constructions et installations autres que celles mentionnées ci-dessus.

U.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

- ♣ Les constructions destinées au commerce, activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et services publics telles que définies par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admises que dans la mesure où ils ne sont pas susceptibles de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance du bâti environnant.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ou démolition volontaire est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

U.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur d'une construction se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point considéré de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant les travaux de terrassement (exhaussement ou d'affouillement).
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti du village de manière à conserver une unité globale, sans dépasser 8 m à la sablière en cas de toits terrasses et 11 m au faîtage en cas de toits pentus.
- ♦ Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure.

♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

♦ En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

♦ Dans le secteur Uj, la hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3,50 m au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- En cas de retrait et d'alignement bâti, le retrait maximum doit être celui des alignements des façades des maisons d'habitation les plus proches.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

Dans les villages :

- Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de reculement et en respectant par rapport à la limite de fond de parcelle un recul minimum de 3 mètres.
- Dans le cas où un bâtiment n'est pas implanté en ordre continu ou au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes non accolées à une construction existante, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, peuvent être autorisés en limite, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

Au Mont d'Aranc :

* La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être égale à 3 mètres.

* Les constructions sont admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. Elles ne doivent pas excéder la hauteur de ce bâtiment existant.
- ✓ en l'absence de constructions existantes sur le terrain voisin, si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres.

Emprise au sol :

Excepté dans le secteur Uj, l'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

U.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

1 – Règles communes à toute la zone U :

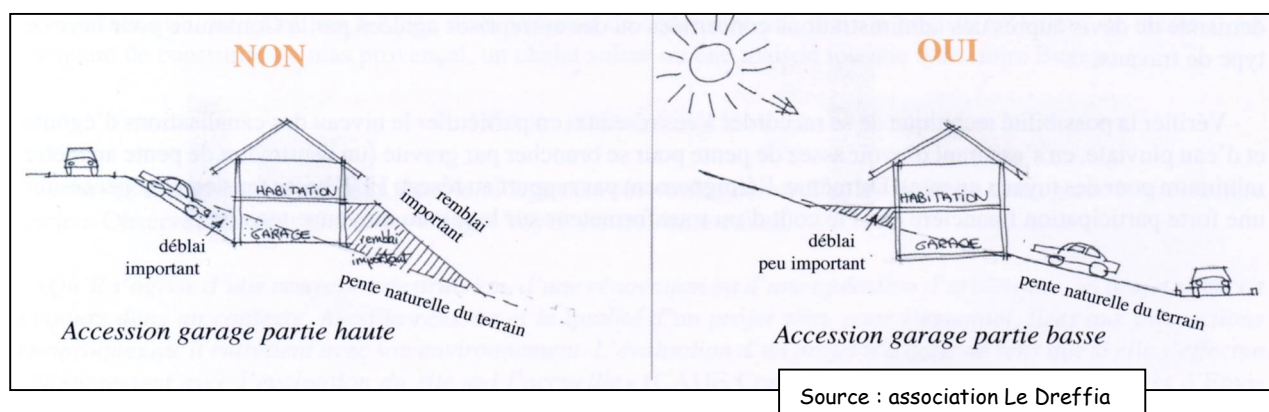
Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
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.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les bâtiments annexes (garages, abris ...) des habitations doivent être construits dans le même style architectural.
- Les pastiches d'une architecture archaïque (imitations par les matériaux ...) et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- Les prescriptions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux abris de jardin autorisés dans la zone UJ.

Implantation et volume :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- Pour une construction en pente :
 - * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - * L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

* De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie. Les garages enterrés sont interdits.



* Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

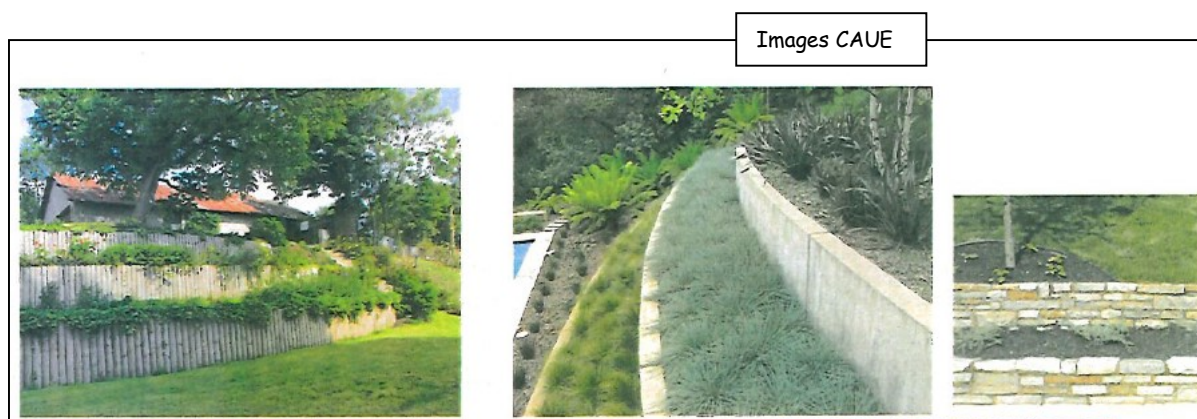
Les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées (hauteur maximale de 0,80 m).

Les murs pourront être en pierres locales, moellons ou béton enduit de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels.

Hors des ilots repérés par l'article L 151-19, ils pourront être réalisés en gabions (avec pierres locales).

Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial. Les murs en pierre existants sont à conserver.



Toitures - couvertures :

La pente des toits doit être comprise entre 40% et 70%.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour les constructions à usage d'annexe et les vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés en étant accolés au bâtiment principal.

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants et en principe parallèle à la rue.

Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les terrasses sur garages sont interdites en façade principale sur rue.

Dans le but de mieux intégrer les projets dans le cadre bâti existant, en cas de réalisation d'une toiture plate végétalisée, le projet doit trouver un équilibre entre la toiture terrasse végétalisée et la toiture traditionnelle à 2 pans qui correspond davantage aux expressions architecturales traditionnelles d'Aranc (surface maximum de 50%).

Un débord de toiture (forget) d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

Ils peuvent être inférieurs pour :

- les pignons
- des raisons techniques
- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage.

Ils ne sont pas imposés pour les vérandas et le bâti édifié en continu.

Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par le débord de toiture.

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées (sur les débords de toitures) pour garantir un aspect traditionnel.

Les croupes sont autorisées en pignon.

Les couvertures peuvent être réalisées :

- A Résinand et les Pézières : en tuiles de couleur rouge vieillie
- Ailleurs : en ardoise naturelle de teinte grise, en tuiles « ardoisées » ou en bacs acier de teinte mate gris à gris bleu.

Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

Les lucarnes sont interdites.

Pour éviter les brusques chutes de neige, les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront être munis d'arrêts de neige.

En cas de restauration des bâtiments, les débords de toiture et d'effias existants doivent être préservés, ainsi que les éléments d'architecture traditionnelle comme les girouettes et épis de faîtage.

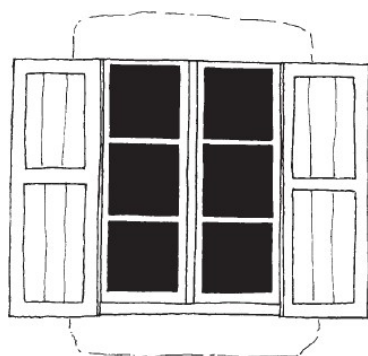
Façades :

- * Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les imitations de matériaux sont interdites.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (teintes des pierres locales).

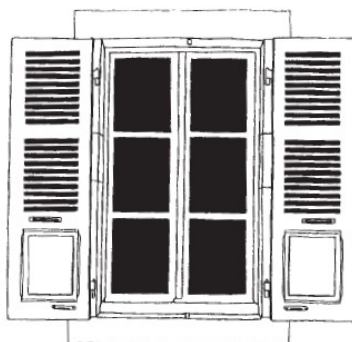
Volets :

Les volets seront de préférence à battants, pleins ou à lamelles, en s'inspirant des modèles traditionnels. Ils peuvent être motorisés.

En cas de pose de volets roulants, les caissons en applique saillante sont interdits et, pour conserver l'esthétique de la façade, les volets à battants existants seront conservés.



Volets à panneaux



Volets persiennés

Extrait des fiches-Conseils pour le
Bugey CAUE 01, 2000

Exemple de volets

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.

Les clôtures doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels :

- Un mur bahut de 1,20 m maximum
- Un dispositif à claire-voie (grilles, grillages) de 1,60 m maximum doublé d'une haie vive constituée de plusieurs essences végétales locales.

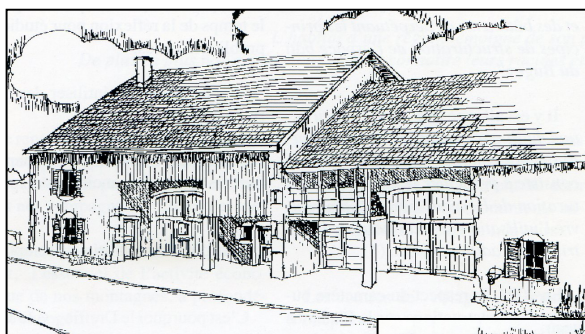
La conservation et la restauration à l'identique des murs de clôtures anciens est imposée s'ils présentent un intérêt esthétique ou s'ils participent au caractère du quartier.

L'emploi à nu en parements extérieurs est interdit. Les murs doivent être recouverts d'un enduit dans les teintes de la pierre locale.

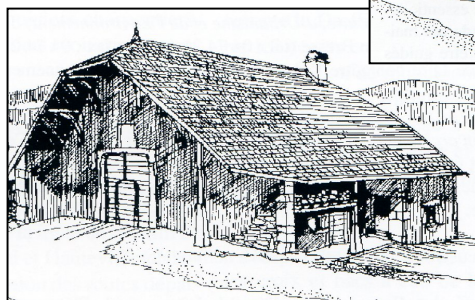
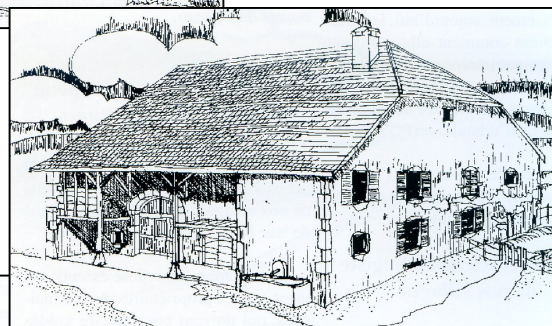
Si le mur de la construction principale bénéficie d'un enduit à la chaux, le mur de clôture sera revêtu du même enduit.

La hauteur des clôtures et des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

2 – Précisions pour les îlots et éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :



Extrait des fiches du Dreffia
La maison de village



Extrait des fiches du Dreffia
La ferme isolée avec porte de grange en façade ou sur pignon

Généralités :

Rappel : Doivent être précédés d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (éléments repérés sur le bâti ponctuel ou dans les îlots bâtis).

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements bâtis ...

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, dreffias, balcons, portes de granges ...

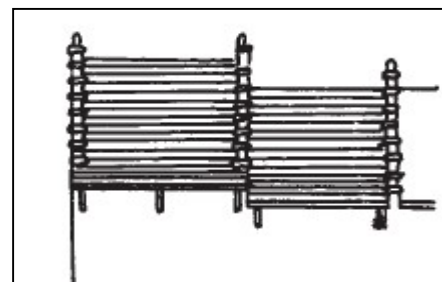
Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Implantation et volume :

Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).



Toitures - couvertures :

La restauration d'une toiture, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, teinte de la toiture, dimension des forêts, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées ...).

Pour l'implantation de panneaux solaires, il conviendra de privilégier la façade non visible depuis l'espace public. Ces panneaux peuvent également être posés au sol.

Façades :

Pour conserver les caractéristiques des murs anciens, la réfection des enduits doit s'effectuer :

- soit par un enduit au mortier de chaux coloré par un sable jaune, finition talochée ou grattée,
- soit par un enduit à «pierre-vue» pour laisser la tête des pierres apparentes (murs en pierres jointoyées au mortier avec des joints largement beurrés pour éviter la perméabilité des maçonnerie).

L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

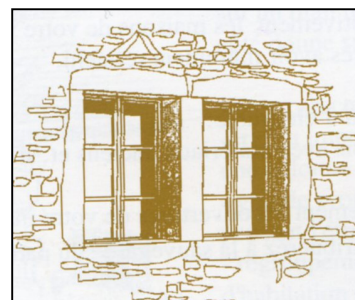
Percements :

Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade (ne pas cacher les belles pierres de taille d'entourage, faire apparaître les encadrements en pierre).

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

Globalement, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).

Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.



Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 15 cm en retrait du nu de la façade.

Menuiseries extérieures :

✓ Fenêtres :

Pour les fenêtres, les menuiseries à petits bois sont souhaitables pour une façade ancienne.
Pour les menuiseries, il convient de privilégier les menuiseries bois ou aluminium.

✓ Portes d'entrée, portes charretières (portes de grange) :

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion. Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

- ♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

- ♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables peut être réservé à l'accès à la parcelle ou à l'opération.

- ♣ Si un éclairage des espaces communs privés et publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

- ♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

U.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ♣ Rappels : les constructions et installations ne peuvent être admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance du bâti environnant.

- ♣ Rappels : sont interdites les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert.

- ♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

- ♣ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

- ♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

- ♣ Lorsqu'il en existe, les « cadettes » (ou lauzes) et murs en pierre sèche doivent être préservés.
 - ♣ Il ne sera autorisé que des essences locales en évitant les résineux, et peu consommatrices en eau.
 - ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
 - ♣ Les essences végétales favorables au développement des chenilles processionnaires sont à limiter.
 - ♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum, en fonction de la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores.
 - ♣ Lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie
- Les terrasses sur plots devront respecter une pente minimale de 2% pour l'écoulement des eaux.

U.II.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Par conséquent, le stationnement doit être prévu à l'intérieur de chaque parcelle assiette des opérations.

Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées par de nouvelles constructions.

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les occupants des bâtiments, la clientèle, les livraisons, les usagers, etc ...).

Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet à proximité des équipements publics.

U. III - Equipement et réseaux

U.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux et/ou d'impact architectural négatif, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

U.III.2 - Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

- ♦ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, artisanaux, et industriels à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✱ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ✱ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- ✱ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- ✱ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

✱ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité du site.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 2 : zone UX

Article R 151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UX concerne le tènement de la scierie à Rougemont, existante à la date d'approbation du PLU.

La zone UX comprend un graphisme particulier correspondant aux boisements à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (zone tampon).

UX.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UX.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UX est destinée à des activités artisanales et commerciales qui s'y rattachent, des bureaux et des services, dans les bâtiments existants.

Sont autorisées les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

UX.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes UX.I.1 et UX.I.3
- Les entrepôts non liés aux activités autorisées dans la zone
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les logements non liés au fonctionnement de la zone et non intégrés aux bâtiments d'activités.

UX.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

♣ Les constructions à usage d'activités (artisanat et commerces qui s'y rattachent), les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ainsi que par les bruits et odeurs générés, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- ♣ Les logements ne sont admis qu'à condition qu'ils soient :
 - directement liés au gardiennage et au fonctionnement des activités autorisées
 - physiquement intégrés au bâtiment d'activité
 - limités à une surface totale de plancher de 50 m².

- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

- ♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ou démolition volontaire est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

UX.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à la sablière.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

UX.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
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.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Toitures - couvertures :

La pente des toits doit être comprise entre 20% et 70%.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles « ardoisées » ou en bacs acier de teinte mate gris à gris bleu.

Façades :

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

- * Les imitations de matériaux sont interdites.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (teintes des pierres locales).

Clôtures :

- Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.
- Les clôtures doivent être constituées d'un treillis soudé plastifié doublé d'une haie vive composée d'essences locales
- Les brises-vues sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre.
- La hauteur et les dispositifs de clôtures peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

- ♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
 - 4° Les pompes à chaleur
 - 5° Les brise-soleils.
- ♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...
L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.
- ♣ Si un éclairage des espaces communs privés et publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.
- ♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

UX.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales.

- ♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.
 - ♣ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
 - ♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
 - ♣ Il ne sera autorisé que des essences locales en évitant les résineux, et peu consommatrices en eau.
 - ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
 - ♣ Les essences végétales favorables au développement des chenilles processionnaires sont à limiter.
 - ♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum, en fonction de la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores.
 - ♣ Lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie
- Les terrasses sur plots doivent respecter une pente minimale de 2% pour l'écoulement des eaux.

UX.II.4 - Stationnement

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

Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées par de nouvelles constructions.

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les occupants du bâtiment, la clientèle, les livraisons, les usagers, etc ...).

UX. III - Equipement et réseaux

UX.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (retrait minimum de 5 mètres).

UX.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- * Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- * L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité du site environnant.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 3 : la zone 1AU

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme,

La **zone à urbaniser 1 AU** correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les zones 1AU concernent des secteurs à vocation d'habitat au Mont d'Aranc.

La zone 1AU comprend un graphisme particulier correspondant aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies parallèlement.

1AU.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone 1AU est multifonctionnelle. Elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des activités artisanales non nuisantes, des équipements publics, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc ...

Sont autorisées les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

1AU.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Toutes constructions, aménagements de constructions, installations dont le caractère nuisant, dangereux, inesthétique ou disproportionné serait susceptible de compromettre le caractère résidentiel et villageois de la zone, qu'il s'agisse ou non d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les constructions agricoles
- Les entrepôts non liés aux activités autorisées dans la zone
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées

- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

1AU.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- ♣ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.
- ♣ L'urbanisation doit être opérée par la voie d'une opération unique.
- ♣ Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser : la zone 1AU sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

2 – Conditions particulières :

- ♣ Les constructions et installations à usage d'activités, de commerces, de loisirs, d'équipements tels que définis par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admises que dans la mesure où ils ne sont pas susceptibles de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance du bâti environnant.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

1AU.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale (en dehors du secteur 1AUcm) :

Le nouveau programme de logements pourra intégrer des logements locatifs aidés ou en accession sociale.

1AU.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur d'une construction se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point considéré de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant les travaux de terrassement (exhaussement ou d'affouillement).
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ Dans les zones 1AU, la hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti des secteurs bâtis voisins de manière à conserver une unité globale, sans dépasser 8 m à la sablière en cas de toits terrasses et 10 m au faîtage en cas de toits pentus (nombre de niveaux : R+1+combles).

♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

♦ En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies (existant ou à créer) ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- En cas de retrait et d'alignement bâti, le retrait maximum doit être celui des alignements des façades des maisons d'habitation les plus proches.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

- ♦ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ♦ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

1AU.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

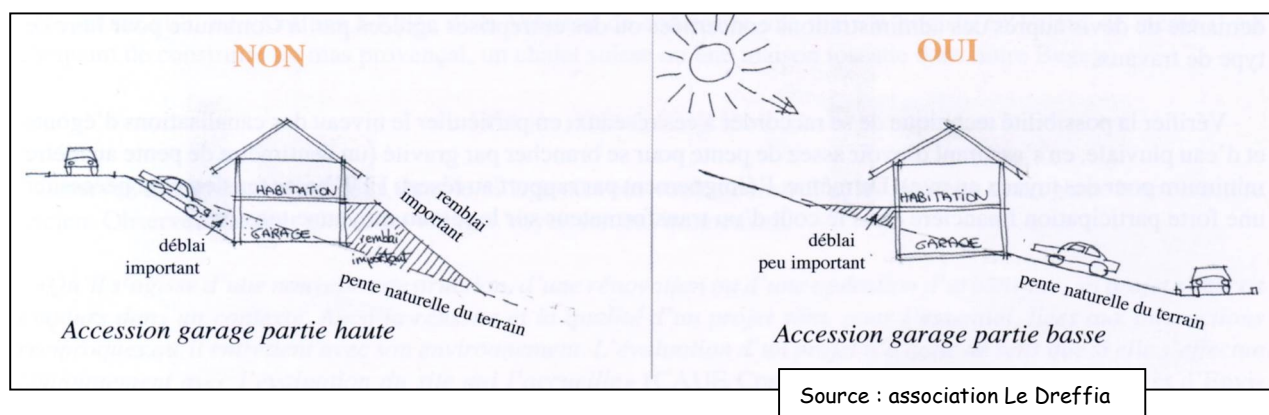
Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
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.

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les bâtiments annexes (garages, abris ...) des habitations doivent être construits dans le même style architectural.
- Les pastiches d'une architecture archaïque (imitations par les matériaux ...) et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- Pour une construction en pente :
 - * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - * L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
 - * De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie. Les garages enterrés sont interdits.



- * Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

Les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

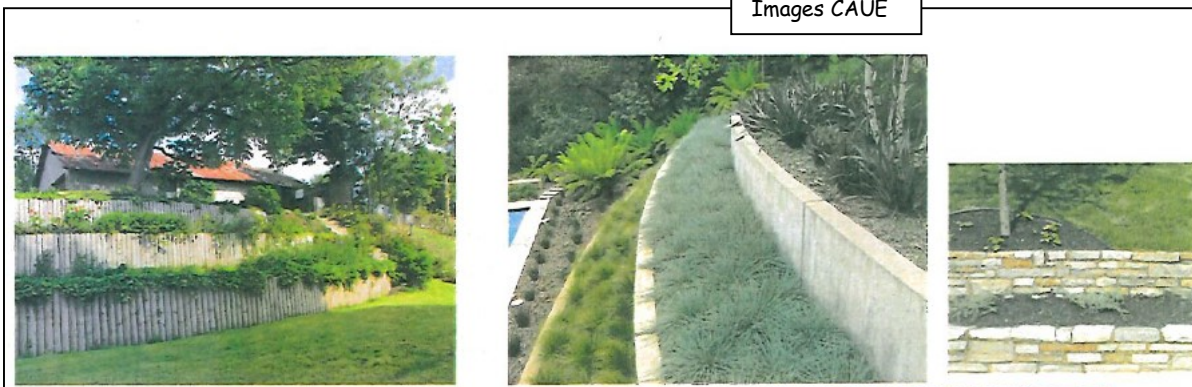
Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées (hauteur maximale de 0,80 m).

Les murs pourront être en pierres locales, moellons ou béton enduit de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels.

Hors des ilots repérés par l'article L 151-19, ils pourront être réalisés en gabions (avec pierres locales).

Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial. Les murs en pierre existants sont à conserver.

Images CAUE



Toitures - couvertures :

La pente des toits doit être comprise entre 40% et 70%.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour les constructions à usage d'annexe et les vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés en étant accolés au bâtiment principal.

L'orientation du faîtage principal des construction doit être celle de la majorité des faîtages environnants et en principe parallèle à la rue.

Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les terrasses sur garages sont interdites en façade principale sur rue.

Dans le but de mieux intégrer les projets dans le cadre bâti existant, en cas de réalisation d'une toiture plate végétalisée, le projet doit trouver un équilibre entre la toiture terrasse végétalisée et la toiture traditionnelle à 2 pans qui correspond davantage aux expressions architecturales traditionnelles d'Aranc (surface maximum de 50%).

Un débord de toiture (forget) d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

Ils peuvent être inférieurs pour :

- les pignons
- des raisons techniques
- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage.

Ils ne sont pas imposés pour les vérandas et le bâti édifié en continu.

Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par le débord de toiture.

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées (sur les débords de toitures) pour garantir un aspect traditionnel.

Les croupes sont autorisées en pignon.

Les couvertures peuvent être réalisées en ardoise naturelle de teinte grise, en tuiles « ardoisées » ou en bacs acier de teinte mate gris à gris bleu.

Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

Les lucarnes sont interdites.

Pour éviter les brusques chutes de neige, les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront être munis d'arrêts de neige.

Façades :

- * Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage : teintes des pierres locales.
- * Les imitations de matériaux sont interdites.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Volets :

Les volets seront de préférence à battants, pleins ou à lamelles, en s'inspirant des modèles traditionnels. Ils peuvent être motorisés.

En cas de pose de volets roulants, les caissons en applique saillante sont interdits et, pour conserver l'esthétique de la façade, les volets à battants existants seront conservés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.

Les clôtures doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels :

- Un mur bahut de 1,20 m maximum
- Un dispositif à claire-voie (grilles, grillages) de 1,60 m maximum doublé d'une haie vive constituée de plusieurs essences végétales locales.

L'emploi à nu en parements extérieurs est interdit. Les murs doivent être recouverts d'un enduit dans les teintes de la pierre locale.

La hauteur des clôtures et des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

❖ **Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :**

- ♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
 - 4° Les pompes à chaleur
 - 5° Les brise-soleils.
- ♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...
L'usage de revêtements imperméables peut être réservé à l'accès à la parcelle ou à l'opération.
- ♣ Si un éclairage des espaces communs privés et publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.
- ♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

1AU.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ♣ Rappels : les constructions et installations ne peuvent être admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance du bâti environnant.
- ♣ Rappels : sont interdites les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert.
- ♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Rappel : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L 151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

- ♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.
- ♣ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

- ♣ Il ne sera autorisé que des essences locales en évitant les résineux, et peu consommatrices en eau.
- ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
- ♣ Les essences végétales favorables au développement des chenilles processionnaires sont à limiter.
- ♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum, en fonction de la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores.
- ♣ Lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie
Les terrasses sur plots doivent respecter une pente minimale de 2% pour l'écoulement des eaux.

1AU.II.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Par conséquent, le stationnement doit être prévu à l'intérieur de chaque parcelle assiette des opérations.

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les occupants des bâtiments, la clientèle, les livraisons, les usagers, etc ...).

1AU. III - Equipement et réseaux

1AU.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux et/ou d'impact architectural négatif, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

1AU.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- ♦ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, artisanaux, et industriels à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- ✱ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ✱ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- ✱ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- ✱ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- ✱ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- ✱ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité du site.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 4 : la zone A

Article R151-22

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

La zone A circonscrit les terres agricoles dans le respect des enjeux environnementaux (voir la zone N), les bâtiments agricoles existants, ainsi que le bâti diffus.

La zone A comprend un secteur As (agricole strict) dans lequel les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions.

La zone A comprend un graphisme particulier pour indiquer certains éléments :

- les secteurs humides et haies protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural
- les bâtiments désignés pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du CU.

A.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone A est destinée à l'activité agricole.

Dans les conditions fixées par les paragraphes A.I.2 et A.I.3, sont autorisés les éléments visés par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

A.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone A et le secteur As, sont interdits :

- ✳ les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés aux paragraphes A.I.1 et A.I.3
- ✳ les garages collectifs de caravanes
- ✳ les dépôts de véhicules
- ✳ les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert
- ✳ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✳ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs excepté ceux mentionnés ci-dessous.

A.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Dans la zone A sont admis à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole :

- * Les nouvelles constructions destinées :
 - ✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
 - ✓ au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- * L'extension des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU
- * Le logement de l'agriculteur sous deux conditions :
 - Pouvoir démontrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente de l'exploitant pour le bon fonctionnement de l'activité agricole
 - En prévoyant les constructions d'habitation et leurs annexes dans un périmètre de 50 mètres des bâtiments d'activité de l'exploitation.
- * Les locaux et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires à une exploitation agricole existante) telles que :
 - le camping à la ferme lorsqu'il n'y a pas de modifications de terrain (< 6 emplacements et <20 personnes) ou les aires naturelles (jusqu'à 30 emplacements)
 - les gîtes dans des constructions existantes (excepté dans les hangars),
 - l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, etc ...
 - la transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles.
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation

* Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 – Dans la zone A et le secteur As, sont admis :

- * L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU
- * L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²
- * Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans le respect des conditions suivantes :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
 - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit
- * Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination :
 - concerne les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de services, petit artisanat
 - ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone A
 - soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
 - ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite
 et que les réseaux desservent la construction (eau potable, électricité, voirie, assainissement collectif ou non collectif).
- ✿ Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les constructions de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie).
- ✿ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ✿ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ou démolition est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après

- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

A.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur d'une construction se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point considéré de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant les travaux de terrassement (exhaussement ou d'affouillement).
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres pour les bâtiments techniques
 - 9 mètres au faîtage en cas de toits pentus pour les constructions d'habitation (ou 6 mètres à la sablière en cas de toiture-terrasse)
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.
- ♦ En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

- ❖ Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer le long des autres voies.
- ❖ Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - * pour des raisons de visibilité ou de sécurité
- ❖ En cas d'extension, de réhabilitation ou de reconstruction, les constructions peuvent être implantées sans conditions de recul, sous réserve de n'engendrer aucune gêne ou nuisance supplémentaire à l'égard du voisinage ou des conditions de circulation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

- Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - Pour des raisons de sécurité
 - Pour conserver une typologie des constructions traditionnelles
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

A.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

1 – Règles communes à toute la zone A :

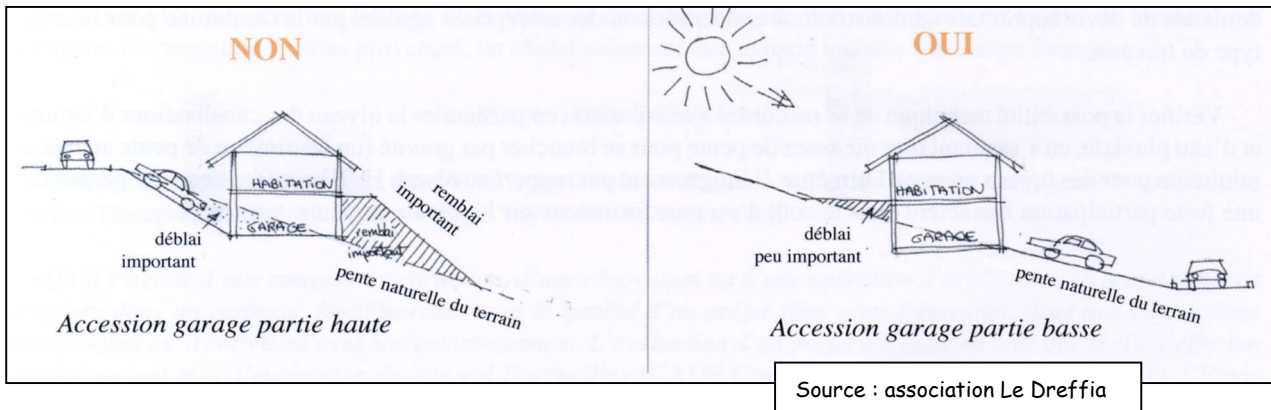
Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
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.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les bâtiments annexes (garages, abris ...) des habitations doivent être construits dans le même style architectural.
- Les pastiches d'une architecture archaïque (imitations par les matériaux ...) et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- Pour une construction en pente :
 - * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - * L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

* De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie. Les garages enterrés sont interdits.

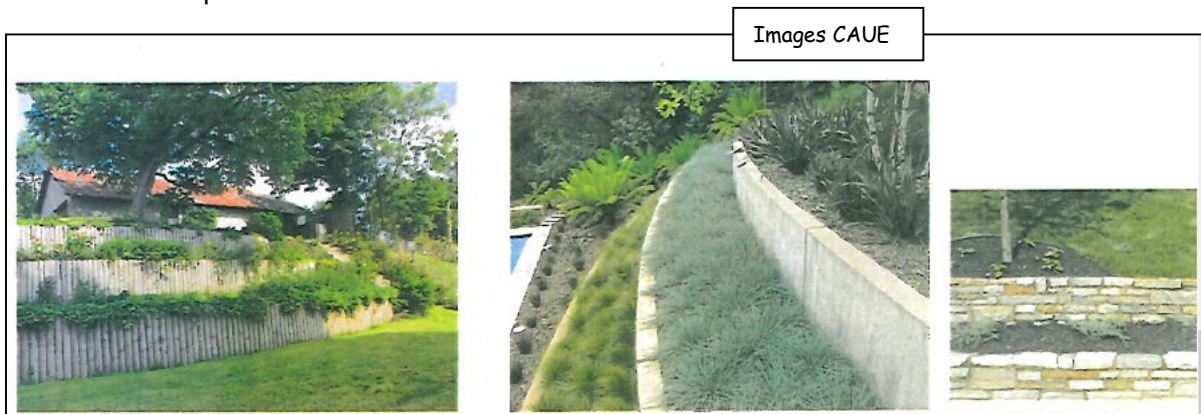


* Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

Les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées (hauteur maximale de 0,80 m). Les murs pourront être en pierres locales, moellons ou béton enduit de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels. Hors des ilots repérés par l'article L 151-19, ils pourront être réalisés en gabions (avec pierres locales).

Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial. Les murs en pierre existants sont à conserver.



Toitures - couvertures :

La pente des toits doit être comprise entre 40% et 70%.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour les constructions à usage d'annexe et les vérandas, ainsi que pour les bâtiments agricoles.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés en étant accolés au bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture (forget) d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

Ils peuvent être inférieurs pour :

- les pignons
- des raisons techniques
- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage.

Ils ne sont pas imposés pour les vérandas.

Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par le débord de toiture.

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées (sur les débords de toitures) pour garantir un aspect traditionnel.

Les croupes sont autorisées en pignon.

Les couvertures des bâtiments d'habitation peuvent être réalisées :

- A Résinand et les Pézières : en tuiles de couleur rouge vieillie
- Ailleurs : en ardoise naturelle de teinte grise, en tuiles « ardoisées » ou en bacs acier de teinte mate gris à gris bleu.

Les couvertures des bâtiments techniques peuvent utiliser ces divers matériaux.

Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture (et le mieux possibles pour les bâtiments d'activité agricole).

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

Les lucarnes sont interdites.

Pour éviter les brusques chutes de neige, les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront être munis d'arrêts de neige.

En cas de restauration des bâtiments, les débords de toiture et dreffias existants doivent être préservés, ainsi que les éléments d'architecture traditionnelle comme les girouettes et épis de faîtage.

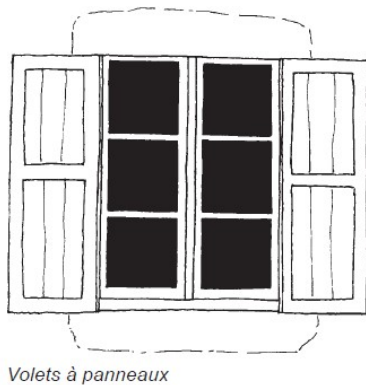
Façades :

- * Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les imitations de matériaux sont interdites.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (teintes des pierres locales).

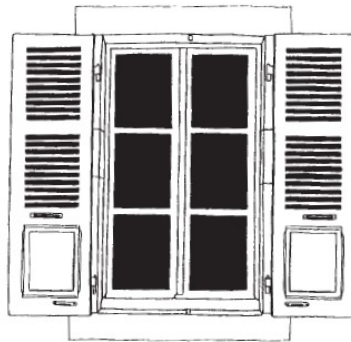
Volets :

Les volets seront de préférence à battants, pleins ou à lamelles, en s'inspirant des modèles traditionnels. Ils peuvent être motorisés.

En cas de pose de volets roulants, les caissons en applique saillante sont interdits et, pour conserver l'esthétique de la façade, les volets à battants existants seront conservés.



Volets à panneaux



Volets persiennés

Extrait des fiches-Conseils pour le
Bugey CAUE 01, 2000

Exemple de volets

Clôtures :

Ce paragraphe ne concerne pas les clôtures agricoles. Il s'agit ici des clôtures autour des bâtiments autorisés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.

Les clôtures doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels :

- Un mur bahut de 1,20 m maximum
- Un dispositif à claire-voie (grilles, grillages) de 1,60 m maximum doublé d'une haie vive constituée de plusieurs essences végétales locales.

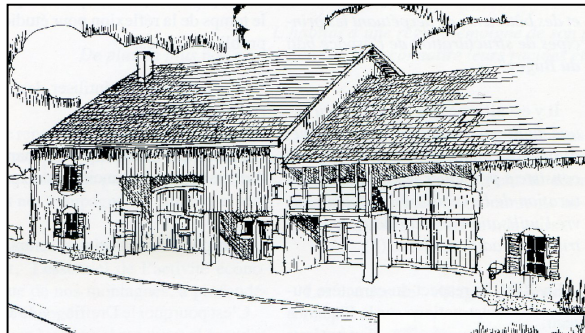
La conservation et la restauration à l'identique des murs de clôtures anciens est imposée s'ils présentent un intérêt esthétique ou s'ils participent au caractère du quartier.

L'emploi à nu en parements extérieurs est interdit. Les murs doivent être recouverts d'un enduit dans les teintes de la pierre locale.

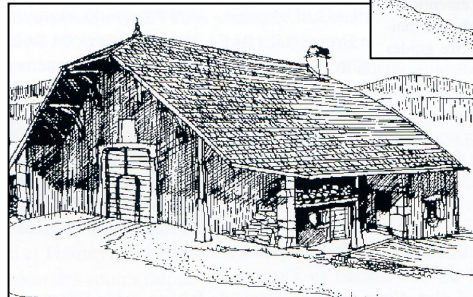
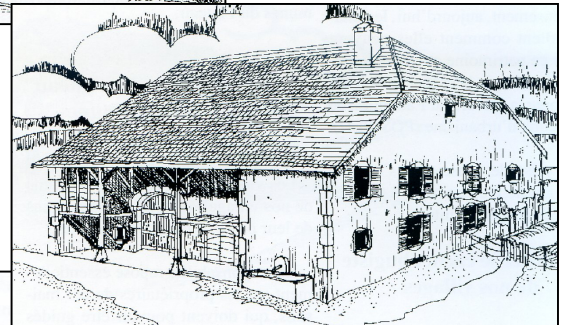
Si le mur de la construction principale bénéficie d'un enduit à la chaux, le mur de clôture sera revêtu du même enduit.

La hauteur des clôtures et des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

2 – Précisions pour les éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :



Extrait des fiches du Dreffia
La maison de village



Extrait des fiches du Dreffia
La ferme isolée avec porte de grange en façade ou sur pignon

Généralités :

Rappel : Doivent être précédés d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (éléments repérés sur le bâti ponctuel ou dans les ilots bâtis).

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, dreffias, balcons, portes de granges ...

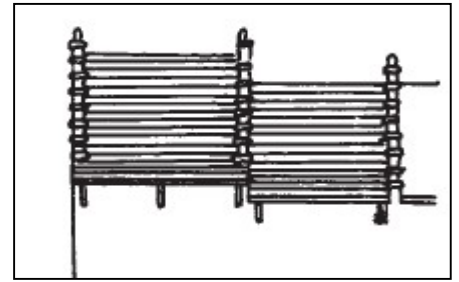
Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Implantation et volume :

Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).



Toitures - couvertures :

La restauration d'une toiture, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, teinte de la toiture, dimension des forêts, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées ...).

Pour l'implantation de panneaux solaires, il conviendra de privilégier la façade non visible depuis l'espace public. Ces panneaux peuvent également être posés au sol sous réserve de l'autoconsommation de l'électricité produite et de leur implantation à proximité directe de la construction existante.

Façades :

Pour conserver les caractéristiques des murs anciens, la réfection des enduits doit s'effectuer :

- soit par un enduit au mortier de chaux coloré par un sable jaune, finition talochée ou grattée,
- soit par un enduit à «pierre-vue» pour laisser la tête des pierres apparentes (murs en pierres jointoyées au mortier avec des joints largement beurrés pour éviter la perméabilité des maçonnerie).

L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

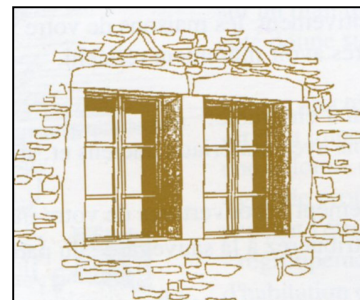
Percements :

Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade (ne pas cacher les belles pierres de taille d'entourage, faire apparaître les encadrements en pierre).

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

Globalement, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).

Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.



Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 15 cm en retrait du nu de la façade.

Menuiseries extérieures :

✓ **Fenêtres :**

Pour les fenêtres, les menuiseries à petits bois sont souhaitables pour une façade ancienne.
Pour les menuiseries, il convient de privilégier les menuiseries bois ou aluminium.

✓ **Portes d'entrée, portes charretières (portes de grange) :**

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion. Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

- ♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

- ♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies d'accès.

- ♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

A.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ♣ Rappel : sont interdits les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert.

- ♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Rappel : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L 151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

- ♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.
 - ♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
 - ♣ Lorsqu'il en existe, les « cadettes » (ou lauzes) et murs en pierre sèche doivent être préservés.
 - ♣ Il ne sera autorisé que des essences locales en évitant les résineux, et peu consommatrices en eau.
 - ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
 - ♣ Les essences végétales favorables au développement des chenilles processionnaires sont à limiter.
 - ♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum, en fonction de la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores.
 - ♣ Lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie
- Les terrasses sur plots doivent respecter une pente minimale de 2% pour l'écoulement des eaux.

A.II.4 - Stationnement

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

Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées par de nouvelles constructions.

A. III - Equipement et réseaux

A.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Accès :

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

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux et/ou d'impact architectural négatif, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

A.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, artisanaux, et industriels à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement et au SPANC.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- * L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

* La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain à proximité des zones U en raison de la qualité du site.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 5 : la zone N

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N circonscrit les espaces naturels, les espaces repérés pour leurs enjeux environnementaux, les parcelles estimées inondables, ainsi que le bâti diffus.

La zone N comprend le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal) Ncm pour la Cité médiévale de Montcornelles.

La zone N comprend un graphisme particulier pour indiquer certains éléments :

- les espaces boisés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- les secteurs humides et haies protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural
- les bâtiments désignés pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de Montcornelles doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie parallèlement.

N.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone N est destinée à protéger les espaces naturels repérés.

Seules sont autorisés les éléments suivants visés par l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme **dans les limites fixées ci-après** : les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le stecal Ncm a une vocation spécifique :

Il correspond au projet touristique et culturel du chantier médiéval, projet conçu pour être mis en œuvre durant 30 à 40 ans.

Au-delà des constructions, installations, ouvrages et voies d'accès relevant d'une cité médiévale, les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis.

N.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✳ les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés au paragraphe N.I.3
- ✳ les garages collectifs de caravanes
- ✳ les dépôts de véhicules
- ✳ les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert
- ✳ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✳ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs excepté ceux mentionnés ci-dessous.

- ✳ Dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement.

- ✳ Toute construction dans les espaces où des risques d'inondation ont été relevés (trame au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme).

- ✳ En outre, dans le stecal Ncm sont interdites les constructions et installations sans liens avec la cité médiévale, notamment :
 - * Les constructions à usage économique qui ne sont pas nécessaires à la cité médiévale
 - * Les logements.

N.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous condition :

- * L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU

- * L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

- * Les annexes complémentaires à un bâtiment habitation existant dans le respect des conditions suivantes :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
 - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

- * La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ou démolition est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,

- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

* Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination :

- concerne les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de services, petit artisanat
- ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone n
- soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
- ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite

et que les réseaux desservent la construction (eau potable, électricité, voirie, assainissement collectif ou non collectif).

* Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

* Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

* Dans le stéal Ncm sont admis à condition de respecter le site et son environnement :

- ✓ Les constructions et installations directement liées au chantier médiéval
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

♦ La hauteur d'une construction se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point considéré de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant les travaux de terrassement (exhaussement ou d'affouillement).

♦ Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦ En cas d'aménagement et/ou d'extension d'une construction, la hauteur maximale de la construction doit demeurer inchangée.

♦ La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout.

♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

♦ En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

♦ Dans le stecal Ncm, la hauteur maximale des constructions et installations envisagées dans les zones d'accueil et technique est fixée à 8 mètres. Aucune hauteur maximale n'est fixée pour la zone de chantier.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

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

En cas de retrait et d'alignement bâti, le retrait maximum doit être celui des alignements des façades des maisons d'habitation les plus proches.

Dans le stecal Ncm : non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir l'alinéa 6 du Préambule

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes non accolées à une construction existante, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, peuvent être autorisés en limite, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - Pour des raisons de sécurité
 - Pour conserver une typologie des constructions traditionnelles
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Dans le stecal Ncm : non réglementé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

N.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

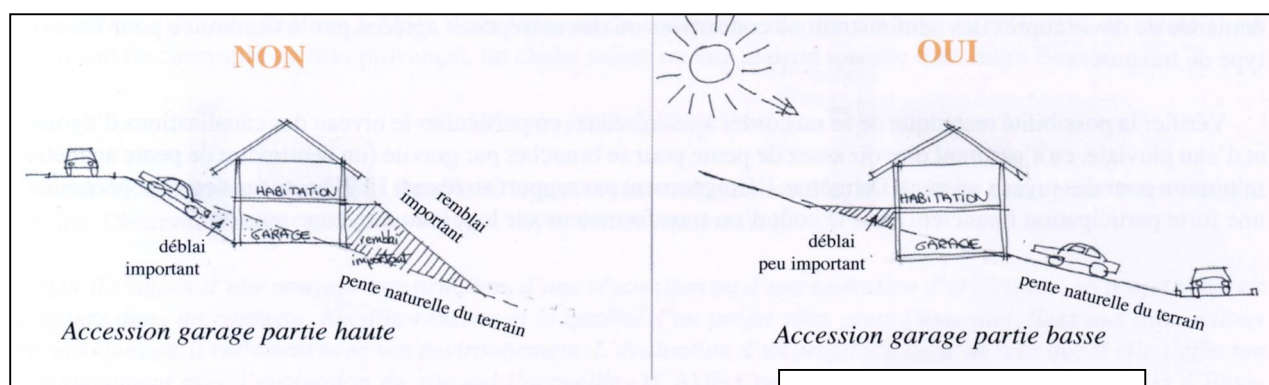
1 – Règles communes :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
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.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les bâtiments annexes (garages, abris ...) des habitations doivent être construits dans le même style architectural.
- Les pastiches d'une architecture archaïque (imitations par les matériaux ...) et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- Les prescriptions édictées ci-dessous ne concernent pas le stecal Ncm.

Implantation et volume :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- Pour une construction en pente :
 - * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - * L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
 - * De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie. Les garages enterrés sont interdits.



Source : association Le Dreffia

- * Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

Les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

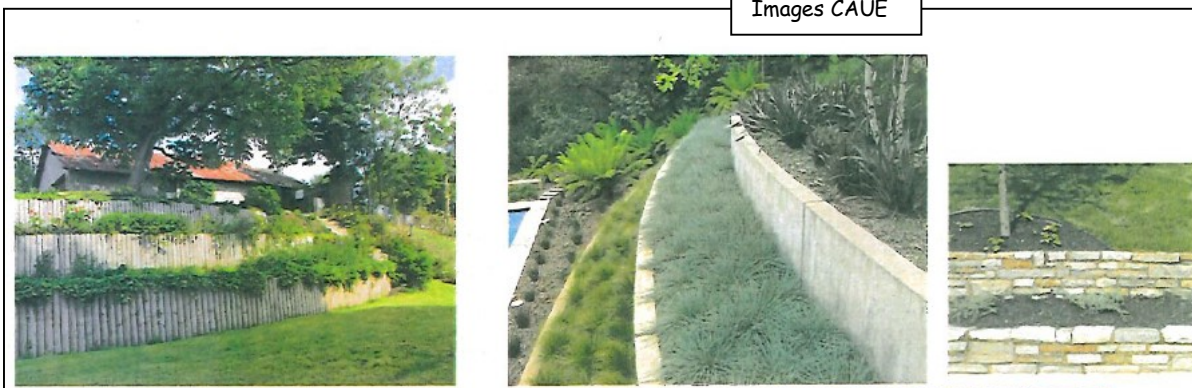
Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées (hauteur maximale de 0,80 m).

Les murs pourront être en pierres locales, moellons ou béton enduit de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels.

Hors des ilots repérés par l'article L 151-19, ils pourront être réalisés en gabions (avec pierres locales).

Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial. Les murs en pierre existants sont à conserver.

Images CAUE



Toitures - couvertures :

La pente des toits doit être comprise entre 40% et 70%.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour les constructions à usage d'annexe, les abris de jardins dans le secteur Nj, et les vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés en étant accolés au bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture (forget) d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

Ils peuvent être inférieurs pour :

- les pignons

- des raisons techniques
- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage.

Ils ne sont pas imposés pour les vérandas.

Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par le débord de toiture.

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées (sur les débords de toitures) pour garantir un aspect traditionnel.

Les croupes sont autorisées en pignon.

Les couvertures des bâtiments d'habitation peuvent être réalisées en ardoise naturelle de teinte grise, en tuiles « ardoisées » ou en bacs acier de teinte mate gris à gris bleu.

Les couvertures des bâtiments techniques peuvent utiliser ces divers matériaux.

Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

Les lucarnes sont interdites.

Pour éviter les brusques chutes de neige, les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront être munis d'arrêts de neige.

En cas de restauration des bâtiments, les débords de toiture et drefias existants doivent être préservés, ainsi que les éléments d'architecture traditionnelle comme les girouettes et épis de faîtage.

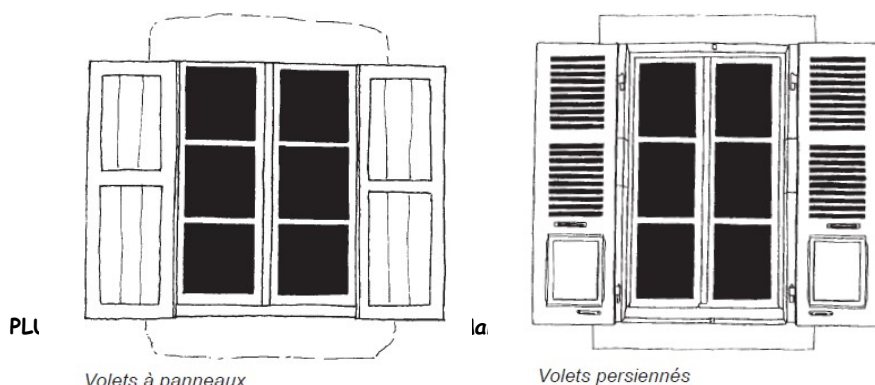
Façades :

- * Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les imitations de matériaux sont interdites.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (teintes des pierres locales).

Volets :

Les volets seront de préférence à battants, pleins ou à lamelles, en s'inspirant des modèles traditionnels. Ils peuvent être motorisés.

En cas de pose de volets roulants, les caissons en applique saillante sont interdits et, pour conserver l'esthétique de la façade, les volets à battants existants seront conservés.



Extrait des fiches-Conseils pour le
Bugey CAUE 01, 2000

Exemple de volets

Clôtures :

Ce paragraphe ne concerne pas les clôtures agricoles. Il s'agit ici des clôtures autour des bâtiments autorisés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants, et ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les clôtures doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels : un dispositif à claire-voie (grilles, grillages) de 1,60 m maximum doublé d'une haie vive constituée de plusieurs essences végétales locales.

Les murs bahuts sont interdits.

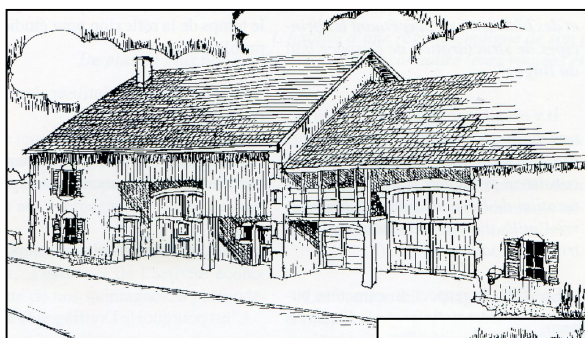
La conservation et la restauration à l'identique des murs de clôtures anciens est imposée s'ils présentent un intérêt esthétique ou s'ils participent au caractère du quartier.

L'emploi à nu en parements extérieurs est interdit. Les murs doivent être recouverts d'un enduit dans les teintes de la pierre locale.

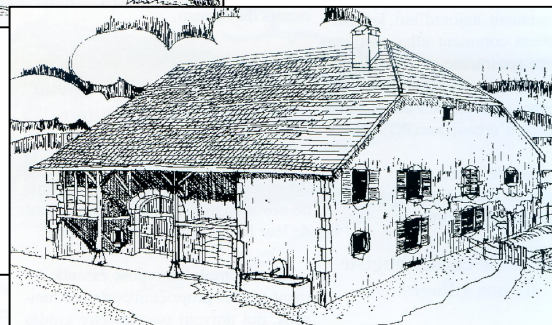
Si le mur de la construction principale bénéficie d'un enduit à la chaux, le mur de clôture sera revêtu du même enduit.

La hauteur des clôtures et des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

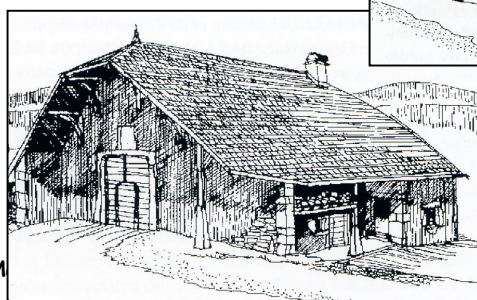
2 – Précisions pour les éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :



*Extrait des fiches du Dreffia
La maison de village*



*Extrait des fiches du Dreffia
La ferme isolée avec porte de grange en façade ou sur pignon*



• **Généralités :**

Généralités :

Rappel : Doivent être précédés d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (éléments repérés sur le bâti ponctuel ou dans les ilots bâtis).

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, drefias, balcons, portes de granges ...

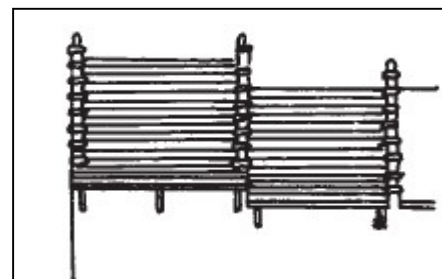
Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Implantation et volume :

Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).



Toitures - couvertures :

La restauration d'une toiture, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, teinte de la toiture, dimension des forêts, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées ...).

Pour l'implantation de panneaux solaires, il conviendra de privilégier la façade non visible depuis l'espace public. Ces panneaux peuvent également être posés au sol sous réserve de l'autoconsommation de l'électricité produite et de leur implantation à proximité directe de la construction existante.

Façades :

Pour conserver les caractéristiques des murs anciens, la réfection des enduits doit s'effectuer :

- soit par un enduit au mortier de chaux coloré par un sable jaune, finition talochée ou grattée,
- soit par un enduit à «pierre-vue» pour laisser la tête des pierres apparentes (murs en pierres jointoyées au mortier avec des joints largement beurrés pour éviter la perméabilité des maçonnerie).

L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

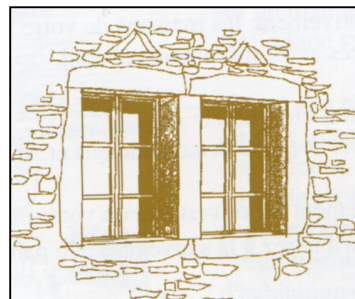
Percements :

Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade (ne pas cacher les belles pierres de taille d'entourage, faire apparaître les encadrements en pierre).

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

Globalement, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).

Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.



Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 15 cm en retrait du nu de la façade.

Menuiseries extérieures :

✓ **Fenêtres :**

Pour les fenêtres, les menuiseries à petits bois sont souhaitables pour une façade ancienne. Pour les menuiseries, il convient de privilégier les menuiseries bois ou aluminium.

✓ **Portes d'entrée, portes charretières (portes de grange) :**

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion. Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

- ♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

- ♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies d'accès.

♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

N.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Rappel : sont interdits les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux inertes, les stockages non liés aux activités admises dans la zone, et à ciel ouvert.

♣ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Rappel : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L 151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Lorsqu'il en existe, les « cadettes » (ou lauzes) et murs en pierre sèche doivent être préservés.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales en évitant les résineux, et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.

♣ Les essences végétales favorables au développement des chenilles processionnaires sont à limiter.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum, en fonction de la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores.

♣ Lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie

Les terrasses sur plots doivent respecter une pente minimale de 2% pour l'écoulement des eaux.

♣ Dans le stecal Ncm :

- ✓ Sauf débroussaillage nécessaire permettant l'opération, les plantations existantes doivent être maintenues. Elles participent au décorum naturel.
- ✓ Pour les nouvelles plantations, le mode de plantation devra reprendre celui du site par mimétisme pour ne pas introduire dans le site une végétalisation jugée trop artificielle (pas d'alignements d'arbres, d'arbres de type urbain).
- ✓ La végétation doit être choisie parmi la palette végétale du site (frênes par exemple).
- ✓ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif (stockage).

N.II.4 - Stationnement

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

Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées par de nouvelles constructions.

A. III - Equipement et réseaux

N.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux et/ou d'impact architectural négatif, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

N.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, artisanaux, et industriels à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, notamment dans le secteur Ncm, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement et au SPANC.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- * L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain à proximité des zones U en raison de la qualité du site.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Définitions - Lexique national de l'urbanisme

Prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Ce lexique vise notamment à poser les **définitions des principaux termes** utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la **faculté d'étoffer** ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Cette définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

➤ **Voir la CDPENAF.**

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Cette définition permet d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme un bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction (bâtiment, ouvrage ...)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Destinations et sous-destinations des constructions selon les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Avec corrections apportées par le décret du 31/01/20 et l'arrêté du 31/01/20

Avec corrections apportées par le décret du 22/03/23 et l'arrêté du 22/03/23

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (*les drive clients sont compris dans cette sous-destination*).

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- ***locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,***
- ***locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,***
- ***établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,***
- ***salles d'art et de spectacles,***
- ***équipements sportifs,***
- ***lieux de culte***
- ***autres équipements recevant du public.***

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. *(Sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail »). Les data-center entrent donc dans la sous-destination « entrepôt »).*

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.