

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de BETTANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT ECRIT
4.2**

POS approuvé le 17 Novembre 1981
Modifié le 13 Juin 1986
Modifié le 1^{er} Mars 2001
POS caduc le 27 mars 2017

PLU approuvé le 19 juillet 2017



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 7
I – Dispositions applicables à la zone UA	page 8
II – Dispositions applicables à la zone UB	page 16
III – Dispositions applicables à la zone UXpr	page 24
CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)	page 30
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 38
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 45
ANNEXES - Définitions	page 53

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Bettant**.

ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

• Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables :

- ✓ Article R 111-5 : la protection de la salubrité et de la sécurité publique,
- ✓ Article R 111-4 : la protection des sites ou vestiges archéologiques,
- ✓ Article R 111-25 : la réalisation d'aires de stationnement,
- ✓ Article R 111-26 : la protection de l'environnement
- ✓ Article R 111-27 : la protection des lieux environnants.

• Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment ceux relatifs :

A la nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,

◆ A l'inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

◆ Aux conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir.

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

- * les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme (notamment la protection des captages, le PPRi approuvé le 12/04/2012),
- * les installations classées pour la protection de l'environnement,
- * le sursis à statuer,
- * le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

◆ Le territoire de Bettant couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement : Zones **UA, UB** avec chacune un secteur « **pr** » **et UXpr** pour prendre en compte le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement : Zones **1AU1 et 1AU2** (avec les secteurs **1AU1pr** et **1AU2pr** pour prendre en compte le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable)

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : **Zones A**, avec le secteur **Apr** pour prendre en compte le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : **Zones N** avec les secteurs **Nj et Ni**, avec le secteur **Nj pr** pour prendre en compte le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

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

◆ Le plan Local d'Urbanisme indique également :

- ✓ Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme ; ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- ✓ Les boisements classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- ✓ Les éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (constructions, éléments boisés, zones humides)
- ✓ La trame apposée en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (pourcentage de logements)
- ✓ La trame indiquant le risque potentiel d'inondation, au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme (en vigueur au 31/12/15), et au vu du PPR « inondations » approuvé le 12/04/2012
- ✓ Les zones de bruit dans le respect de l'arrêté préfectoral du 9/09/2016 portant révision du classement sonore du département de l'Ain.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 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.

ARTICLE 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.
L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.
- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :
 - * lotissements
 - * terrains de camping,
 - * parcs résidentiels de loisirs,
 - * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
 - * aménagement d'un golf,
 - * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
 - * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,

* affouillements et exhaussements des sols.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application des articles L 151-19 et L 151-23 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (art. L 113 du code de l'urbanisme), à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles R 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme. Voir la délibération en vigueur.
- 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.

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

ARTICLE 7 – PRECISIONS POUR LES ARTICLES 6 ET 7 DU PRESENT REGLEMENT

Le retrait par rapport à la voie et l'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doivent 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.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 123-5 du code de l'urbanisme (en vigueur au 31/12/15) :

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.

A Bettant, les zones U recouvrent les parties urbaines, mais avec trois indices pour distinguer des vocations et tissus urbains différents :

- La zone UA pour les noyaux d'habitat ancien au bâti et à la structure urbaine caractéristiques
- La zone UB pour les quartiers périphériques (formes urbaines différentes).
- La zone UX pour des activités économiques existantes.

Ces zones U sont équipées des réseaux publics.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies parallèlement dans certains secteurs.

Les zones U sont intégrées (tout ou partie selon les secteurs) aux zones bleues (Bi et Bm) du PPRi. Les zones comprennent donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

Les zones U sont concernées par les périmètres de protection éloignée et rapprochée du captage d'eau potable « puits de l'Albarine ».

Les secteurs des zones UA et UB concernés par le périmètre de « protection rapprochée » sont indicés « pr ». La zone UX est indicée pr (entièrement dans le périmètre de protection rapprochée).

- *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions du PPRi et l'arrêté préfectoral autorisant la protection des captages d'eau potable de l'Albarine (Déclaration d'utilité publique du 29/11/2008).*

Les zones UA et UB sont concernées par la canalisation de distribution de gaz naturel (polyéthylène, diamètre 160 mn, PMS 8 bar) qui engendre des zones de vigilance à observer (zone des dangers graves pour la vie humaine et zone des dangers très graves pour la vie humaine).

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les noyaux d'habitat ancien aux Quartier-du Haut, Quartier-du-Milieu et Quartier-du-Bas.

Les constructions sont édifiées généralement à l'alignement des voies, en ordre continu ou discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

La zone UA est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre notamment des habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

Par ailleurs, une trame indique l'utilisation de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour des îlots identifiés pour leur intérêt architectural et de paysage urbain.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les parcs d'attraction et dépôts de véhicules
- ◆ les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher (vente et stockage)
- ◆ les constructions à usage agricole
- ◆ de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (8 m) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- ◆ de part et d'autre de la zone des dangers très graves pour la vie humaine (5 m) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

- ◆ Les constructions, les transformations et les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ 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 des bâtiments dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment en termes de sécurité routière.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ 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.
- ◆ 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.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée 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 voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ 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 l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.
- ◆ 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.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ Evacuation 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 infiltrées par épandage souterrain à faible profondeur.
- ♣ 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.
- ♣ 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**

En raison de la qualité du site, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

❖ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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

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

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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 1 mètre ($D = H/2$ avec $D \geq 1$).

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (R+2).
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires dans cette zone.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

❖ Spécificités pour la restauration du bâti ancien identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

En cas d'aménagement et d'extension, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UA, les éléments caractéristiques de l'architecture locale identifiée par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur :

- ♣ unités des alignements bâtis,
- ♣ architecture particulière,
- ♣ avant-toits couvrant un balcon, soutenus par des piliers de pierre ou de bois,
- ♣ escaliers extérieurs,
- ♣ proportions des ouvertures,
- ♣ porches,
- ♣ aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...),
- ♣ couvertures et pentes des toits,

- ♣ aspects des façades,
- ♣ etc

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié.

❖ **Implantation et volume :**

- ◆ Constructions et aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations des faîtages, alignements, ouvertures ...
- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

❖ **Couvertures :**

- ◆ Les couvertures doivent être réalisées en matériau ayant l'aspect de tuiles, de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, bâtiments d'activités, puits de lumière

Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le panachage de tuiles de différentes couleurs sur un même toit est interdit.

- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- ◆ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.
- ◆ Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit doivent démontrer leur intégration à l'architecture et au site.

❖ **Éléments de surface :**

- ◆ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ Les murs en éléments de maçonnerie préfabriqués à nu doivent être enduits.
- ◆ Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Les clôtures :**

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi.

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- ◆ Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.
- ◆ Les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- ◆ La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- ◆ La hauteur des clôtures 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.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ Il est exigé :
 - ✦ **Pour les logements :**
 - ✓ La réalisation de 2 places de stationnement par logement.
 - ✓ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - ✓ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- ✦ **Pour les constructions destinées à d'autres usages :**

Le projet devra justifier la prise en compte des besoins en stationnement.

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- ✦ **Plantations :**

- ◆ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille, lilas ...). La variété dans la composition est recommandée.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ◆ Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.
- ◆ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².
- ◆ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

- ✦ **Espaces libres :**

Les opérations comprenant au moins 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

Cette règle ne s'applique pas aux opérations de réhabilitation lorsque le terrain est trop exigu.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB circonscrit les quartiers périphériques des noyaux anciens.

Les constructions sont édifiées en général en retrait et en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Comme la zone UA, la zone UB est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les parcs d'attraction et dépôts de véhicules
- ◆ les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher (vente et stockage)
- ◆ les constructions à usage agricole.
- ◆ de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (8 m) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- ◆ de part et d'autre de la zone des dangers très graves pour la vie humaine (5 m) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

- ◆ Les constructions, les transformations et les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ 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.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ 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.
- ◆ 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.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée 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 voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les véhicules devant s'arrêter avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public (5 mètres minimum).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ 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 l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

❖ Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public

En dehors des périmètres de protection, elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

❖ Assainissement des eaux usées

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

❖ Evacuation 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 infiltrées par épandage souterrain à faible profondeur.
- ◆ 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.
- ◆ 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**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les terrains privés lorsque les dits-réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain.

❖ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

◆ 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 dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 15 m².

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 m.
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension du bâti existant de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle de ce bâtiment existant.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
 - * pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires dans cette zone,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le 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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

❖ **Couvertures :**

- ◆ Les couvertures doivent être réalisées en matériau ayant l'aspect de tuiles, de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, bâtiments d'activités, puits de lumière

Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le panachage de tuiles de différentes couleurs sur un même toit est interdit.

- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- ◆ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faitage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

❖ **Eléments de surface :**

- ◆ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ Les murs en éléments de maçonnerie préfabriqués à nu doivent être enduits.
- ◆ Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Les clôtures :**

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi.

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- ◆ Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.

- ◆ Les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- ◆ La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- ◆ La hauteur des clôtures 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.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ Il est exigé :
 - ♣ **Pour les logements :**
 - ✓ La réalisation de 2 places de stationnement par logement.
 - ✓ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - ✓ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

♣ **Pour les constructions destinées à d'autres usages :**

Le projet devra justifier la prise en compte des besoins en stationnement.

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

♣ **Plantations :**

- ◆ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille, lilas ...). La variété dans la composition est recommandée.

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ◆ Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.
- ◆ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².
- ◆ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

✦ **Espaces libres :**

Les opérations comprenant au moins 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXpr

La zone UXpr circonscrit un secteur d' «activités économiques» spécifique : secteur d'activités économiques que l'on souhaite pérenniser mais qui est intégré à la zone de protection rapprochée du captage de l'Albarine.

Les constructions sont édifiées en général en retrait et en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est incluse dans le périmètre de « protection rapprochée » du puits de captage, d'où son indice « pr ».

ARTICLE UXpr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

Les installations et constructions autres que celles mentionnées à l'article UX 2.

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

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

- ◆ L'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination, dans le respect et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- ◆ 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.

ARTICLE UXpr 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ 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.

- ◆ 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.

2 – VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée 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 voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UXpr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ 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 l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

❖ Assainissement des eaux usées

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

❖ Evacuation 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 infiltrée par un épandage souterrain à faible profondeur.

- ◆ 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.
- ◆ 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**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les terrains privés lorsque les dits-réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain.

❖ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE UXpr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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

ARTICLE UXpr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Non réglementé.

ARTICLE UXpr 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UXpr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.
- ◆ En cas d'aménagement du bâti existant de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle de ce bâtiment existant.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
 - * pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires dans cette zone,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UXpr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le 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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

❖ Couvertures :

- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.
- ◆ Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison.

- ◆ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage.

❖ **Eléments de surface :**

- ◆ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ Les murs en éléments de maçonnerie préfabriqués à nu doivent être enduits.
- ◆ Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Les clôtures :**

Voir en parallèle les prescriptions du PPRI.

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- ◆ Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.
- ◆ Les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- ◆ La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- ◆ La hauteur des clôtures 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.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UXpr 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ Le projet devra justifier la prise en compte des besoins en stationnement.

ARTICLE UXpr 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

- ◆ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille, lilas ...). La variété dans la composition est recommandée.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ◆ Les clôtures peuvent être doublées d’une haie vive d’essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.
- ◆ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d’un arbre à haute tige par 100 m².
- ◆ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d’activités admises dans la zone mais dont l’impact visuel est négatif.

ARTICLE UXpr 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UXpr 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UXpr 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

Au vu de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme (en vigueur au 31/12/15), ces zones à urbaniser 1 AU correspondent à des secteurs bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies parallèlement.

Les zones 1AU présentent un phasage de manière à ce que leur urbanisation soit cohérente avec les capacités du système global d'assainissement communal, réseau et unité de traitement.

Dans cette optique, les zones 1AU se présentent en deux catégories :

- ♣ Les zones 1AU1
- ♣ Les zones 1AU2.

Ces zones à urbaniser correspondent aux secteurs concernés par l'article L 151-15 du code de l'urbanisme au titre de la mixité sociale (diversité des logements dans les opérations avec un pourcentage imposé de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale).

Voir le PADD, le plan de zonage et les Orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 1AU sont intégrées (tout ou partie selon les secteurs) aux zones bleues (Bi et Bm) du PPRi. Les zones comprennent donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

Elles sont concernées par les périmètres de protection éloignée et rapprochée du captage d'eau potable « puits de l'Albarine ». Les secteurs des zones 1AU1 et 1AU2 concernés par le périmètre de « protection rapprochée » est indiqué « pr ».

- *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions du PPRi et l'arrêté préfectoral autorisant la protection des captages d'eau potable de l'Albarine (Déclaration d'utilité publique du 29/11/2008).*

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

- ♣ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- ♣ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♣ les parcs d'attraction et dépôts de véhicules
- ♣ les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher (vente et stockage)
- ♣ les constructions à usage agricole.

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

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- ♣ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

Les deux zones 1AU1 pourront être ouvertes en premier lieu mais après la réalisation des travaux préconisés et programmés dans le diagnostic sur le réseau lancé par la commune : (zones Route d'Ambérieu et La Petite Ile Est).

Les trois zones 1AU2 (zones La Petite Ile Ouest, Rue de Sous le Bourg et Le Gléron) ne seront ouvertes qu'ensuite, lorsque les premières seront entièrement urbanisées.

- ♣ L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble.
- ♣ Pour que les opérations d'ensemble soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :
 - ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
 - ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

2 – Conditions générales :

- ♣ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

♣ 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.

ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ 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.
- ◆ 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.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée 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 voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ 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 l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.
- ◆ 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.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ **Evacuation 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 infiltrées par épandage souterrain à faible profondeur.
- ♣ 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.
- ♣ 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**

En raison de la qualité du site, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

❖ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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

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

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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 1 mètre ($D = H/2$ avec $D \geq 1$).

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (R+2).
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires dans cette zone.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

❖ Implantation et volume :

- ◆ Constructions et aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes à proximité : orientations des faîtages, alignements, ouvertures ...
- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

❖ Couvertures :

- ◆ Les couvertures doivent être réalisées en matériau ayant l'aspect de tuiles, de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, bâtiments d'activités, puits de lumière
- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- ◆ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas

imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

❖ **Eléments de surface :**

- ◆ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ Les murs en éléments de maçonnerie préfabriqués à nu doivent être enduits.
- ◆ Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Les clôtures :**

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi.

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- ◆ Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.
- ◆ Les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- ◆ La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- ◆ La hauteur des clôtures 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.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ Il est exigé pour les logements :
 - ✓ La réalisation de 2 places de stationnement par logement.
 - ✓ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- ◆ Pour les constructions destinées à d'autres usages, le projet devra justifier la prise en compte des besoins en stationnement.

ARTICLE 1AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

*** Plantations :**

- ◆ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille, lilas ...). La variété dans la composition est recommandée.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ◆ Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.
- ◆ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².
- ◆ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

*** Espaces libres :**

Les opérations comprenant au moins 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R 123-7 du code de l'urbanisme (en vigueur au 31/12/15) :

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un graphisme particulier pour protéger certains boisements par les articles L 151-23 et L 113-1 du code de l'urbanisme.

La zone A est presque entièrement située dans la zone rouge du PPRi « inondations » approuvé le 12/04/2012. Un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme la recouvre pour informer du risque d'inondation.

Une partie de la zone A est concernée par le périmètre de « protection rapprochée » du captage d'eau potable de l'Albarine. Ce secteur est indiqué « pr ».

- *Voir les prescriptions du PPRi et l'arrêté préfectoral autorisant la protection des captages d'eau potable de l'Albarine (Déclaration d'utilité publique).*

La zone A est concernée par la canalisation de distribution de gaz naturel (polyéthylène, diamètre 160 mn, PMS 8 bar) qui engendre des zones de vigilance à observer (zone des dangers graves pour la vie humaine et zone des dangers très graves pour la vie humaine).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les constructions autres que celles mentionnées à l'article A 2
- ◆ De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (8 m) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- ◆ De part et d'autre de la zone des dangers très graves pour la vie humaine (5 m) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

1 – Dans la zone A, et dans le respect du Règlement du PPRi, sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :

- ◆ les nouvelles constructions à usage agricole (hors logement de l'exploitant) sous réserve que les constructions projetées nécessitent la proximité des terrains agricoles ou forestiers
- ◆ l'aménagement des bâtiments existants, dans le volume et l'emprise au sol existant, avec éventuelle création de logements à condition que le premier plancher habitable soit au moins au premier étage
- ◆ les reconstructions ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces reconstructions, à l'exclusion des reconstructions de biens détruits par des crues, sous réserve qu'il n'y ait pas d'extension de l'emprise au sol
- ◆ l'extension en plan non renouvelable plus d'une fois par unité foncière des constructions d'habitation existantes à la date de publication du PPRi, sous réserve que l'extension projetée soit à usage technique, sanitaire ou de loisirs (garage, buanderie) dans une limite de 40 m²
- ◆ les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe à condition qu'elles demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celles-ci.

2 – Dans la zone A, et dans le respect du Règlement du PPRi, sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ 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.
- ◆ 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.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ 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 l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

❖ Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public

En dehors des périmètres de protection, elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

❖ Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, 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 l'étude du zonage d'assainissement, est admis.

❖ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- ◆ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

- ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- ◆ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- ◆ 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.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 m.
- ◆ En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâti existant de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle de ce bâtiment existant.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
 - * pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...),
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le 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 naturel et en s'y intégrant le mieux possible.

❖ Couvertures :

- ◆ Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériau ayant l'aspect de tuiles, de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, bâtiments d'activités, puits de lumière Les couvertures des bâtiments d'exploitation devront être de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit).
- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 40 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle. Les pans de toiture des bâtiments d'exploitation, des annexes ou des vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.

- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques)
- ◆ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé pour les vérandas et les bâtiments d'exploitation.

❖ **Eléments de surface :**

- ◆ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- ◆ Les murs en éléments de maçonnerie préfabriqués à nu doivent être enduits.
- ◆ Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Les clôtures :**

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi.

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ Les clôtures doivent être constituées de barrières en bois ou d'un simple grillage, sans soubassement apparent.
- ◆ Les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- ◆ La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- ◆ La hauteur des clôtures 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.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * Les serres et capteurs solaires en toitures

- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS, PROTECTION DES BOISEMENTS

◆ 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.

◆ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe ou l'arrachage des souches d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).

◆ Plantations :

- ♣ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- ♣ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- ♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ♣ Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.
- ♣ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments d'exploitation ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R 123-8 du code de l'urbanisme (en vigueur au 31/12/15) :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) 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 ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

A Bettant, la zone N, à protéger au titre du paysage et de l'environnement, comprend les secteurs suivants :

- Nj comme « jardins » : jardins potagers
- Ni comme « loisirs » : terrain de football actuel

En outre, la zone N est concernée par les périmètres de protection des différents captages d'eau potable situés sur le territoire communal. Les parcelles de la zone N et du secteur Nj, concernées par le périmètre de « protection rapprochée » du captage de l'Albarine, sont indicées « pr ».

Une partie de la zone N est intégrée aux zones bleues (Bi et Bm) et rouges du PPRi. La zone n comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

- *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions du PPRi et l'arrêté préfectoral autorisant la protection des captages d'eau potable de l'Albarine (Déclaration d'utilité publique)*

La zone N comprend un graphisme particulier pour protéger certains éléments par les articles L 151-23 (boisements, zones humides) ET L 113-1 (boisements) du code de l'urbanisme.

Enfin, la zone N est concernée par la canalisation de distribution de gaz naturel (polyéthylène, diamètre 160 mn, PMS 8 bar) qui engendre des zones de vigilance à observer (zone des dangers graves pour la vie humaine et zone des dangers très graves pour la vie humaine).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

- ◆ Les constructions nouvelles excepté les cas prévus à l'article N2
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ◆ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ◆ Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, sont strictement interdits les affouillements et exhaussements de sol, la construction de nouveaux bâtiments, et l'assèchement de ces zones humides.
- ◆ De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (8 m) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- ◆ De part et d'autre de la zone des dangers très graves pour la vie humaine (5 m) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi et la DUP susvisés.

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

❖ Dans le secteur Nj :

Est seul admis l'aménagement de jardins et la construction d'abris de jardins limités à 10 m² d'emprise au sol et ne permettant que le rangement des outils nécessaires aux jardins.

❖ Dans le secteur NI :

- * les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- * les espaces de stationnement,
- * les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- * la construction et l'extension des bâtiments utiles aux activités admises.

❖ Dans l'ensemble de la zone N :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ✓ Excepté dans les zones inondables, les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ✓ La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et qu'elle respecte les prescriptions de l'article N 11.

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ 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.
- ◆ 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.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée 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 voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ 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 l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.
- ◆ 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.

❖ Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public

En dehors des périmètres de protection, elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

❖ Assainissement des eaux usées

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ◆ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- ◆ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- ◆ 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

En raison de la qualité du site, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

❖ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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 1 mètre ($D = H/2$ avec $D \geq 1$).

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres. Pour les constructions à usage d'annexes ou d'abris de jardins dans la zone Nj, la hauteur maximale est fixée à 3,50 m.

- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires dans cette zone.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

❖ Implantation et volume :

- ◆ Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations des faîtages, alignements, ouvertures ...
- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

❖ Couvertures :

- ◆ Les couvertures doivent être réalisées en matériau ayant l'aspect de tuiles, de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, bâtiments d'activités, puits de lumière
- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- ◆ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage.

❖ **Éléments de surface :**

- ◆ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ Les murs en éléments de maçonnerie préfabriqués à nu doivent être enduits.
- ◆ Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Les clôtures :**

Voir en parallèle les prescriptions du PPRi.

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- ◆ Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.
- ◆ Les panneaux d'éléments préfabriqués, les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- ◆ La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- ◆ La hauteur des clôtures 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.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♣ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- ♣ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS, PROTECTION DES BOISEMENTS

◆ 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.

◆ Éléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe ou l'arrachage des souches d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).

◆ Plantations :

- ♣ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- ♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ♣ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

ANNEXES - Définitions

ACTIVITE AGRICOLE

Article L 311-1 du code rural :

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 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 de ces exploitations. 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.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE (ou dépendance)

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

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

CARAVANE

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

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les périodes de stationnement, consécutive ou non).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

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

ESPACE BOISE CLASSE (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général, d'espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR (voir schéma ci-dessous)

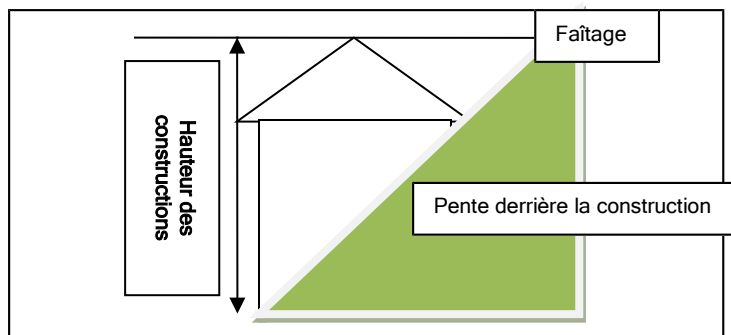
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

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

ILLUSTRATIONS POUR CERTAINS ARTICLES :

- **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

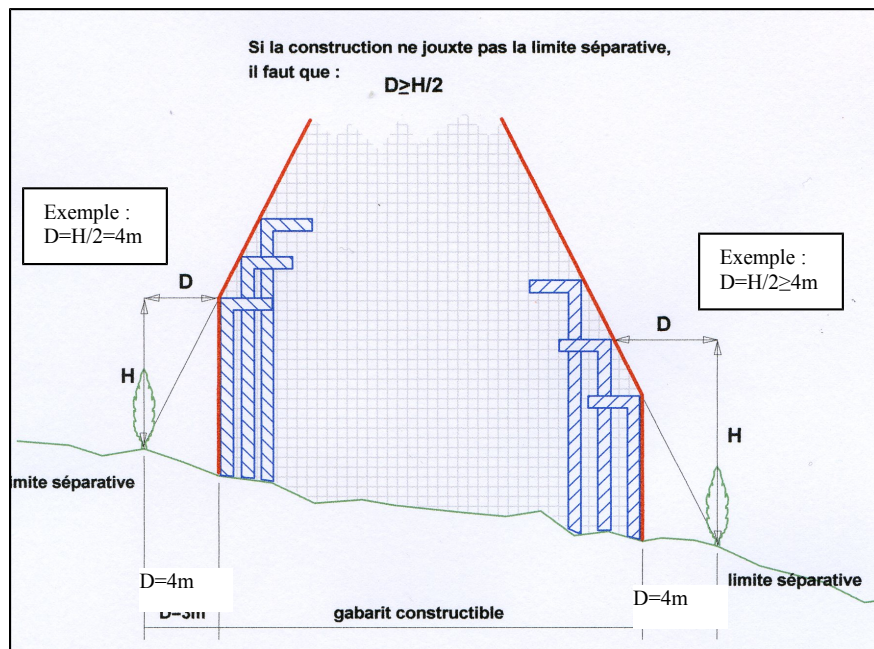
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.



- **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à ... mètres.



IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SURFACE DE PLANCHER

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

La surface de plancher correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions.

TERRAIN

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

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

- * terrains de camping,
- * parcs résidentiels de loisirs,
- * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

- * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- * aménagement d'un golf,
- * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- * affouillements et exhaussements des sols.

Z.A.C.

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

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

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