

Synthèse des différents règlements opposables

Réalisée par l'unité SCEP/SIG

Dernière date d'approbation
prise en compte: 24/10/2014



SOMMAIRE

	<u>PAGE</u>
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
❑ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA	7
❑ CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB	17
❑ CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UX	26
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
❑ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU	34
❑ CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone 1AUX	43
❑ CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone 2AU	51
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
❑ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A	58
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
❑ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N	66



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de BRIORD.

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - . UA
 - . UB
 - . UX (activités économiques)
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - . 1AU (habitat) - et 1AUX (activités économiques)
 - . 2AU
- La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - . A
- La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - . N avec le secteur Nh (hameau) et le secteur Nf (domaine concédé de la CNR)

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

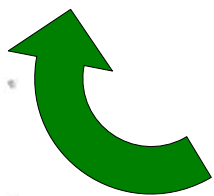
ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des voies ou infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.
- La reconstruction après sinistre est admise à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la sécurité routière.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement hors garage de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.

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

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

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, avec un minimum de **5 mètres d'emprise**.
- Les voies nouvelles de plus de 20 mètres 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

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.
- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant.
- La règle de l'ordre continu peut ne pas être respectée dans les cas suivants :
 - . lorsque l'état bâti environnant le justifie.
 - . lorsque le projet de construction intéresse un terrain présentant sur la voie un front d'au moins 25 mètres. Dans ce cas, la conception des façades doit permettre l'extension éventuelle du bâtiment.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

- 1) **Réhabilitation du bâti ancien** : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).
- **Couverture** : en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites.
- **Ravalements** : en fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades seront traitées selon les variantes ci-après :
 - Enduit à base de chaux naturelle, prêt à l'emploi ou traditionnel.
 - Peintures : l'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite.
 - La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.
- **Percements** : à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.
- **Menuiseries extérieures** : elles doivent présenter l'aspect extérieur des modèles.
- **Couleurs** : les demandes devront respecter la palette chromatique déposée à la Mairie.
- 2) **Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens** : en règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessus.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
 - En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.
 - Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
 - Les toitures en terrasse sont tolérées comme élément de liaison et interdites dans les autres cas au delà de 20 m².
 - La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 70 pour cent. Les vérandas ne sont pas concernées par cette pente.
 - Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront proscrits. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.
 - Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :
 - châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
 - Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.
 - Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.
- 3) **Clôtures** : en règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels sans excéder 2 mètres de haut.

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, 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 à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m²,
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe
- du 2^{ème} degré : 2 places de stationnement par classe

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- . l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
- . le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.
- . la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne des secteurs périphériques équipés.

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

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes et le stationnement hors garage d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes isolées
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- le terrain de camping
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions agricoles
- les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone

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

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

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée sur plateforme de 7 mètres d'emprise avec une chaussée d'au moins 5,50 mètres.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<i>Nature et désignation des voies</i>	<i>Recul minimum</i>
RD 19 et RD 19A	- 10 mètres par rapport à l'alignement
Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

- . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - . Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - . Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative.

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

- Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.
- La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 70 % ; les vérandas ne sont pas concernées par cette pente.

2) Eléments de surface :

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

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ; les clôtures végétales sont possibles.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,0 mètres. Cette hauteur s'applique aussi aux clôtures végétales d'essences locales (exemple : charmille, troènes...).
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement pour les logements collectifs et de deux places par logement individuel.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, 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 à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe
- du 2^{ème} degré : 2 places de stationnement par classe

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

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

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions d'habitation comportant 6 logements ou plus doivent disposer d'espaces libres communs homogènes non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 8 % de la surface totale du tènement et facilement accessibles.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,45.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les carrières
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement, hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers
 - . les parcs d'attraction
 - . Les accès de jeux et de sports

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

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone ne sont autorisées qu'à la condition d'être réalisées en même temps ou après le bâtiment d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

4.) Electricité, téléphone et réseaux câbles :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

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

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

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

- Non réglementée.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 12 mètres et la hauteur des habitations autorisées 7 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries des bardages et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton...) sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,0 mètres
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Une étude sur les besoins de stationnement devra être produite (dans le cadre du dossier de permis de construire).

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

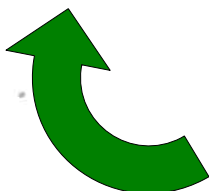
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

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

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - . l'habitation et leurs annexes (garages, piscines...)
 - . les commerces, bureaux, services,
 - . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées,
 - . les équipements et services
 - . l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de SHON.

2) Conditions

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec un aménagement cohérent de la zone et avec les orientations d'aménagement.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
 - . opération d'une superficie minimale de 5.000 m² ou constituant le solde de la zone,
 - . l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
 - . les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature pour par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 19	- 10 mètres par rapport à l'alignement
Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions comprises dans une opération d'ensemble.
- De plus, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

- . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- . Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Non réglementée.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton...) sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2.0 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement collectif ou groupé et de deux places par logement individuel.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, 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 à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

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

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions d'habitation doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 8 % de la surface totale du tènement.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,45.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - , travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX actuellement peu équipée est destinée à l'extension de la zone d'activités économiques.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des activités artisanales, commerciales, industrielles et des services dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone 1AUX comprend :

- des secteurs 1AUX de niveau 3
 - Un secteur 1AUX de niveau 4
- conformément aux prescriptions du SCOT.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone ne sont autorisées qu'à la condition d'être réalisées en même temps ou après le bâtiment d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Conditions :

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
 - opération d'une superficie minimale de 10 000 m² ou constituant le solde de la zone,
 - l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection conformément à la réglementation en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

4.) Electricité, téléphone et réseaux câbles :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent au document graphique.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

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

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

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

- Non réglementée.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 12 mètres et la hauteur des habitations autorisées 7 mètres.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

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

- Les teintes d'enduits, de menuiseries des bardages et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,0 mètres
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

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

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

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les équipements d'infrastructures, les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient liés à ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 250 m² de SHON totale.
- Les annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes (garages, piscines...).

ARTICLE 2AU 3- ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

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

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies, selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 19	- 10 mètres par rapport à l'alignement
Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

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

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

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

- Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres (aménagement des constructions existantes)..

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

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

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton...) sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2.0 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

- Non réglementés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



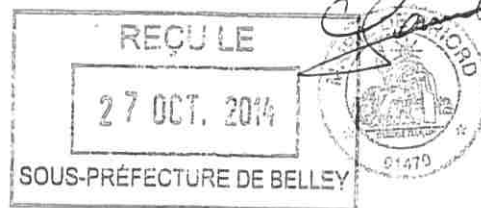
CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

Le Maire,
Jacky LAMBERT



Rédaction de l'article A2 après modification :

(En caractères gras, la phrase modifiée)

« OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes : garages, piscine, abri de jardin.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- **Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidence négative sur la valeur agronomique des terres.**

2.) Conditions

- Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site. »

Les autres articles du règlement demeurent inchangés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes : garages, piscine, abri de jardin.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (station d'épuration).

2) Conditions

- Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

*Modifié
du 06.10.2014*

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans les autres cas, le recours à l'assainissement individuel est autorisé selon les normes en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD n° 19	- 10 mètres par rapport à l'alignement
Voies publiques	- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

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

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux zones urbanisables d'habitation : 100 mètres minimum.

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

- Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR MAXIMUM
- Habitations	- 7 mètres
- Bâtiments agricoles et autres constructions	- 9 mètres

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

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

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs et n'excéderont pas 1,5 mètre, elles pourront être constituées de haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale..

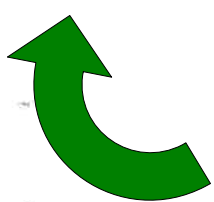
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels (inondation du Rhône).

Elle comporte :

- le secteur Nh (hameau – gestion du bâti existant de Buison)
- le secteur Nf correspondant au domaine concédé par l'Etat à la CNR

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 250 m² de SHON après extension.
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les micro centrales de production d'électricité.
- les ouvrages et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques naturels (inondations et instabilité des falaises).
- les constructions et équipements liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- La reconstruction après sinistre, sans création de logement.
- **Dans le secteur Nh : la construction de logement à condition qu'il s'agisse de l'utilisation de tènements libres résiduels entre constructions existantes et que l'assainissement collectif ou individuel soit possible.**
- **Dans le secteur Nf : les constructions, utilisations du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat.**

2) Conditions

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité seule.
- Que le projet ne soit pas concerné par les risques naturels.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **A défaut de réseau public**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD n° 19	- 10 mètres par rapport à l'alignement
Voies publiques	- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Secteur Nh	- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- **Secteur Nh** : quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture et de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

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

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

- Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

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

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton...) sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2.0 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

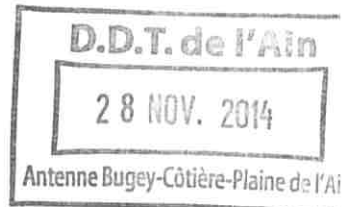
046 / 2014

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

COMMUNE DE BRIORD

DEPARTEMENT DE L'AIN



Notice explicative de la modification simplifiée

Modification du règlement



Bureau d'études

5 rue Saint-Maurice

69580 Sathonay-Village

Tél. 04.72.71.89.35

« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

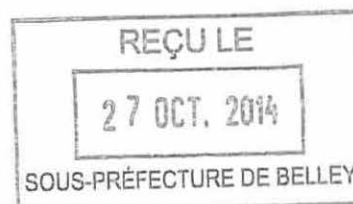
**Le Maire,
Jacky LAMBERT**



JUILLET 2014

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	3
PREAMBULE.....	5
PRESENTATION.....	6
1 : OBJET DE LA MODIFICATION	7
1.1. PRECISION A APPORTER A LA REDACTION DE L'ARTICLE A2 DU REGLEMENT.....	7
2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE	9
2.1. MODIFICATION DU REGLEMENT	9



« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

Le Maire,
Jacky LAMBERT





« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

Le Maire,
Jacky LAMBERT



AVERTISSEMENT

La procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est définie par les articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du Code de l'urbanisme :

Article L. 123-13-1

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Article L. 123-13-3

« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

**« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »**

**Le Maire,
Jacky LAMBERT**



PREAMBULE

Par arrêté municipal en date du 4 juillet 2014, la commune a prescrit la modification simplifiée son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 novembre 2007.

La modification simplifiée est motivée par la nécessité de préciser la rédaction de l'article A2 du règlement, article qui régleme les *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* en zone agricole.

Cette modification ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et s'inscrit pleinement dans le cadre des articles L. 123-13-1 et L. 123-13-2 du Code de l'urbanisme.



« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

Le Maire,
Jacky LAMBERT



PRESENTATION

La commune de Briord se situe dans le département de l'Ain, à une trentaine de kilomètres de Belley (sous-préfecture).

La commune de Briord couvre 1 120 hectares et comptait 902 habitants en 2011 selon le recensement officiel de l'INSEE, (population légale 2011 en vigueur au 1^{er} janvier 2014).

Briord se trouve sur la rive droite du Rhône, dans le Bugey, au pied des premiers contreforts du massif du Jura.

La commune adhère au SCOT « Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain » approuvé en 2003 et actuellement en cours de révision.

Les communes limitrophes sont les suivantes : Montagnieu au nord, Seillonaz et Lhuis à l'est, Creys au sud, Bouvesse-Quirieu à l'ouest.

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales :

- la RD19 qui permet de rejoindre Serrières de Briord et Lagnieu au nord et Belley au sud,
- la RD19a vers l'ouest par le pont de Briord et le département de l'Isère,
- la RD79 qui permet de relier Montagnieu à Vérizieu, puis Lhuis,
- la RD79a qui assure le maillage de la RD19a vers le bourg puis la jonction avec la RD79,
- la RD87 qui relie Vérizieu à Crept.

La commune connaît une croissance démographique sans interruption depuis 1968. La population a plus que doublé depuis 1975, et la croissance a encore atteint + 33 % entre 1999 et 2011.

« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

Le Maire,
Jacky LAMBERT



046/2014



« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

Le Maire,
Jacky LAMBERT



1 : OBJET DE LA MODIFICATION

1.1. PRECISION A APPORTER A LA REDACTION DE L'ARTICLE A2 DU REGLEMENT.

La modification concerne le règlement applicable aux zones agricoles.

Les zones agricoles du PLU représentent 371 hectares, soit 30 % de la superficie communale.

Les principales activités agricoles concernent la plaine alluviale du Rhône sur le flanc ouest de la commune, le vallon de part et d'autre de Vézizieu, les coteaux viticoles en limite avec Montagnieu et Seillonnaz et le secteur de Champagne le long de la RD 19, au sud de la commune.

L'agriculture est essentiellement orientée vers les céréales (maïs, blé et orge), l'élevage bovin (lait et viande) et la vigne.

Le règlement du PLU applicable aux zones agricoles est destiné à préserver les secteurs représentant un potentiel pour l'agriculture et à permettre l'implantation de nouvelles exploitations, l'extension de celles existantes et plus généralement la construction de bâtiments agricoles.

Le règlement peut également autoriser certaines constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Or la rédaction d'un des articles de ce règlement du PLU approuvé en 2007 pose des problèmes d'interprétation.

En effet, l'article A2 (*« occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »*) autorise *« les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (station d'épuration) »*. Cette formulation ne permet pas une compréhension aisée et peut laisser entendre que seules les *« stations d'épuration »* sont autorisées, à l'exclusion de toute autre construction ou installation nécessaire à un équipement public ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, cette formulation ne garantit pas que les éventuels aménagements ou constructions qui seraient réalisés, préservent le caractère agricole de la zone.

Cette phrase sera donc remplacée par la phrase suivante : « *Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidence négative sur la valeur agronomique des terres.* »

Les autres termes de l'article A2 demeureront inchangés.

Ainsi, grâce à cette nouvelle rédaction, le PLU autorisera plus clairement les constructions et les aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif tout en préservant le caractère agricole de la zone.

**« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »**

**Le Maire,
Jacky LAMBERT**



2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

2.1. MODIFICATION DU REGLEMENT

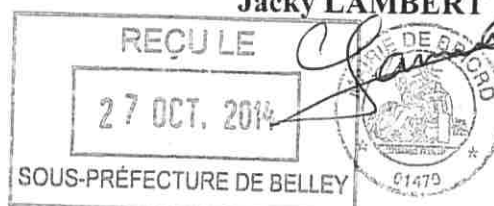
Rédaction de l'article A2 **avant** modification :

(En caractères gras, la phrase à modifier)

« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

Le Maire,

Jacky LAMBERT



« OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes : garages, piscine, abri de jardin.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (station d'épuration).**

2.) Conditions

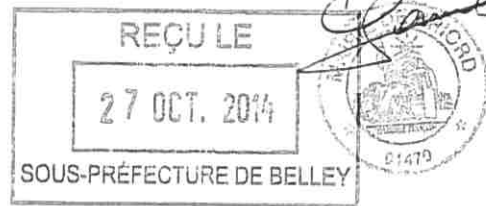
- Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site. »

« Vu pour rester annexé à la délibération
du 24 octobre 2014 »

Le Maire,
Jacky LAMBERT

Rédaction de l'article A2 après modification :

(En caractères gras, la phrase modifiée)



« OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes : garages, piscine, abri de jardin.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- **Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidence négative sur la valeur agronomique des terres.**

2.) Conditions

- Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site. »

Les autres articles du règlement demeurent inchangés.